(上接D52版)

证件名称	证件编号
国有土地使用证	沪房地松字(2006)第031152/沪房地松字(2006)第031153
建设用地规划许可证	沪松(2004)0188
建设工程规划许可证	沪松建(2004)0626/沪松建(2F01719005)1705815F01719
建筑工程施工许可证	03C1SJ0123D01310227200306252119、03C1SJ0122D01310227200306252119
商品房预售许可证	松江房地2005预字0000450号/松江房地2005预字0000622号/松江房地2005预字0000835号/松江房地2005预字0001275号/松江房地2005预字0001288号/松江房地2005预字0001676号/松江房地2006预字0000264号/松江房地2006预字0000701号/松江房地(2005)预字0000629号
竣工验收文件	备案编码:2006SJ0222/2006SJ0223

文翔名苑二期

该项目占地面积161,079㎡,规划建筑面积163,070㎡,预售许可证可售面积为147,480㎡,项目产品形态以多层、联排为主,该项目于2007年10月动工,已于2009年10月竣工完成。该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	沪房地松字(2006)第031152/沪房地松字(2006)第031153
建设用地规划许可证	沪松(2004)0183
建设工程规划许可证	沪松建(2007)17070929F02748
建筑工程施工许可证	03C1SJ0123D01310227200306252519/03C1SJ0123D01310227200306252119
商品房预售许可证	松江房地2008预字0000252号/松江房地2008预字0000478号/松江房地2008预字0000669号/松江房地2009预字0000146号/松江房地2009预字0000183号/松江房地(2009)预字0000398

②项目销售情况

该项目二期于2008年4月、7月、9月、2009年4月、6月领取预售许可证并开始预售,截至评估基准日及2009年12月31日,文翔名苑整体预售情况如下:

产品	可销售总额		截至2009年6月30日已销售情况		截至2009年12月31日已销售情况	
	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)
多层	562	58,987.27	562	58,987.27	562	58,987.27
别墅	173	35,830.43	173	35,830.43	173	35,830.43
商铺	83	7,430.49	7	538.66	68	5,385.63
车位	203	–	–	–	31	–
一期合计	1,021	102,248.19	742	95,356.36	834	100,203.33
多层	854	75,400.34	700	61,724.64	854	75,281.54
别墅	356	72,079.42	200	39,792.16	353	71,464.78
二期合计	1,210	147,479.76	900	101,516.80	1,207	146,746.32

自评估基准日至2009年12月31日,在该期间内文翔名苑的预售情况如下:

产品	套数(个)	预售面积(㎡)	预售金额(万元)	预售均价(元/平方米)
多层	–	–	–	–
别墅	–	–	–	–
商铺	61	4,846.97	5,062.00	10,444
车位	31	0.00	155.00	–
一期合计	92	4,846.97	5,217.00	–
多层	154	13,556.90	10,426.00	7,691
别墅	153	31,672.62	36,115.00	11,403
二期合计	307	45,229.52	46,541.00	–

③该项目资产评估情况分析

A.开发项目的评估

勤信评估在采取假设开发法对文翔名苑二期评估过程预计售价的确定采取以下方式:对于已经签约的按照实际合同价格,未签约的参照同类物业销售平均水平确定。其中:多层售价为7,626元/平方米、别墅售价为10,111元/平方米。

目前,通过对松江大学城区块周边类似楼盘如上泰绅苑、绿地诺丁山、红墅1858等销售价格分别为:上泰绅苑的多层公寓售价约为6,700–7,800元/平方米,别墅均价10,000元/平方米左右;绿地诺丁山小高层公寓售价约为7,900–8,600元/平方米,别墅均价约为11,000元/平方米左右;红墅1858别墅均价约为11,000–13,000元/平方米。周边项目目前的销售均价和勤信评估对该项目采用假设开发法和市场法评估时所预计的销售价格基本一致。

自评估基准日至2009年12月31日,文翔名苑二期多层的预售价格为7,691元/平方米,别墅的预售价格为11,403元/平方米,实际销售价格高于评估时的预计售价。

B.土地价格的可比案例

公司"文翔名苑(二期)"项目土地总成本为245,745,100.00元,楼面地价为1,506.99元/平方米。选取公司项目周边土地近期成交案例比较如下:

项目	案例A	案例B	案例C
坐落位置	松江区乐都支路一号地块	松江区辰花路15号B地块	松江区鼓浪路3号地块
土地用途	住宅	住宅	住宅
使用年限/年	70	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2009-4-30	2009-4-30	2008-10-16
交易情况	正常	正常	正常
土地级别	略差	略差	略差
土地面积/m2	25,507.94	186,522.66	15,120.76
容积率	1.4	1.40	1.60
价格类型	楼面地价	楼面地价	楼面地价
交易价格/元*m-2	3,467.00	3,665.00	2,830.00

数据来源:中国搜地网

公司项目周边土地近期成交价格均比"文翔名苑(二期)"土地取得时的价格有了较大幅度的提高。

基于上述分析,"文翔名苑(二期)"在建项目评估增值21.71%,基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情况。

2010年—2011年1季度,文翔名苑一期商铺销售2,044.86平方米,车位183个,销售金额合计2,674万元;文翔名苑二期别墅销售382.13平方米,销售金额合计5,799万元。

⑹金陵尚府

该项目由南京中兆开发(银亿房产通过全资子公司银亿置业持有南京中兆100%的股权),位于南京市白下区大光路142号。该项目地处南京市城中板块,东临尚书巷,北靠八宝前街,西临南京海关,紧靠城东快速龙蟠南路快速通道,交通十分便利,周边超市、银行、学校等生活等配套设施完善,该项目定位于南京主城区高档地产项目。

①项目概况

该项目占地面积50,948.5㎡,建筑面积191,184.40㎡,预售许可证可售面积为147,515.86㎡,项目产品形态以高层、小高层、多层为主,预计可售面积138,618.26㎡(其中住宅96,663.19㎡,写字楼6,565.00㎡,酒店式公寓7,064.00㎡,商铺17,326.07㎡,地下商场11,000.00㎡)。该项目2008年2月动工,已于2010年12月竣工完成。该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	宁白国用(2007)第06373号
建设用地规划许可证	宁规城中用地(2006)0029
建设工程规划许可证	建字第320103200811148
建筑工程施工许可证	宁建基许(2008)296号/宁建基许(2008)053号
商品房预售许可证	宁房销第200810222(B01–04)/宁房销第200810187(B05–07)/宁房销第200910034(车位)

②项目销售情况

A.该项目于2009年7月领取预售许可证并开始预售,截至评估基准日及2009年12月31日,金陵尚府整体预售情况如下:

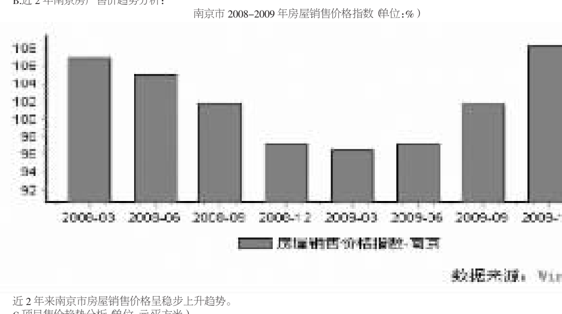
产品	可销售总额		截至2009年6月30日已预售情况		截至2009年12月31日已预售情况	
	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)
住宅一期(5、6、7号楼)	384	40,651.22	335	34,000.46	381	40,354.32
住宅二期(1、2、3、4号楼)	425	56,011.97	326	42,568.01	415	54,503.16
三期:酒店式公寓		6,860				
三期:写字楼		6,200				
三期:商业		28,800.07				
三期::车位	680	8,897.6	244		346	4,549.48
一、二、三期合计	1489	147,420.86	905	76,568.47	1,142	99,406.96

自评估基准日至2009年12月31日,在该期间内金陵尚府的预售情况如下:

产品	套数(个)	预售面积(㎡)	预售金额(万元)	预售均价(元/平方米)
住宅一期(5、6、7号楼)	46	6,353.86	8,892.00	13,995
住宅二期(1、2、3、4号楼)	89	11,935.15	18,140.00	15,199
住宅合计	135	18,289.01	27,032	–
三期:酒店式公寓	–	–	–	–
三期:写字楼	–	–	–	–
三期:商业	–	–	–	–
三期:车位	102	4,549.48	1,851.00	181,471元/个
一–三期合计	237	22,838.49	28,883.00	–

B.近2年南京房产售价趋势分析:

南京市2008–2009年房屋销售价格指数(单位:%)

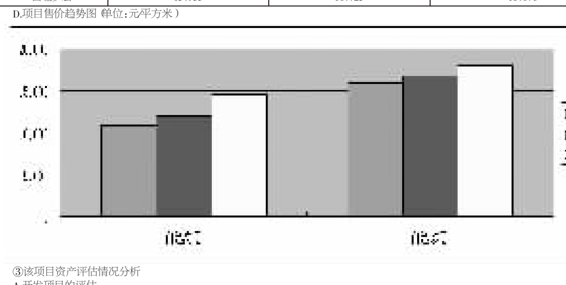


近2年来南京市房屋销售价格呈稳步上升趋势。

C.项目售价趋势分析(单位:元/平方米)

	开盘期(2008年11–12月)	强销期(2009年3–7月)	尾盘期(2009年10–12月)
白坯高层	10,969	12,019	14,500
白坯多层	15,933	16,723	18,076

D.项目售价趋势图(单位:元/平方米)



③该项目资产评估情况分析

A.开发项目的评估

勤信评估在采取假设开发法对金陵尚府评估过程预计售价的确定采取以下方式:对于已经签约的按照实际合同价格,未签约的参照同类物业销售平均水平确定。其中:住宅售价为14,340元/平方米、写字楼售价为12,600元/平方米、酒店式公寓售价为13,710元/平方米、大光路(1–3层)商铺售价为23,770元/平方米、八宝前街商铺售价为17,600元/平方米、地下商场售价为11,620元/平方米,车位售价为183,700元/个。

目前,金陵尚府周边类似楼盘如御水湾花园、光华大厦、中华广场等销售价格分别为:

物业名称	物业地址	开发商	开盘时间	物业类型	销售均价(元/平方米)
御水湾花园	南京市白下区中和桥北村1号	南京钱塘房地产开发有限公司	2008年3月	住宅	16,000
中华广场	南京市白下区中华路1号	南京龙高置业有限公司	2008年5月	住宅	17,000
光华大厦	南京市白下区大光路35号	南京泰润房地产开发有限公司	2009年1月	商业	36,000
				办公	14,000

数据来源:南京网上房地网、市场调查

周边项目目前的销售均价基本高于勤信评估对该项目采用假设开发法评估时所预计的销售价格。

自评估基准日至2009年12月31日,金陵尚府住宅预售均价为14,780元/平方米,车位为181,471元/个,实际预售价格高于评估时的预计价格。

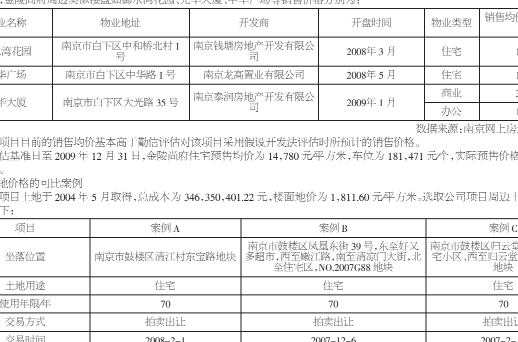
B.土地价格的可比案例

公司项目土地于2004年5月取得,总成本为346,350,401.22元,楼面地价为1,811.60元/平方米。选取公司项目周边土地近期成交案例比较如下:

项目	案例A	案例B	案例C
坐落位置	南京市鼓楼区清江村东宝路地块	南京市鼓楼区凤凰东街39号,东至好又多超市,西至嫩江路,南至清凉门大街,北至住宅区,NO.2007G88地块	南京市鼓楼区归云堂地块,东至住宅小区,西至归云堂,NO.2007G03地块
土地用途	住宅	住宅	住宅
使用年限/年	70	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2008-2-1	2007-12-6	2007-2-13
交易情况	正常	正常	正常
土地级别	略差	略差	略差
土地面积/m2	16,594.16	15,407.44	2,766.81
容积率	1.8	1.60	1.10
价格类型	楼面地价	楼面地价	楼面地价
交易价格/元*m-2	6,026.00	9,412.00	7,393.00

数据来源:南京市国土局

C.区域土地成交价趋势分析



公司项目周边土地近期成交价格逐步上升,且均比"金陵尚府"项目土地取得时的价格有了较大幅度的提高。

综上分析,"金陵尚府"在建项目评估增值371,321,986.40元,评估增值率为60.55%,基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情况。

2010年—2011年1季度,金陵尚府一期住宅销售3套,销售面积为276.26平方米,销售均价为26,532.98元/平方米;二期住宅销售8套,销售面积为1,264.5平方米,销售均价为18,758.40元/平方米;三期酒店式公寓销售121套,销售面积为6,504.1平方米,销售均价为21,557.17元/平方米;写字楼销售24套,销售面积为5,004.8平方米,销售均价为14,266.30元/平方米;商业楼销售90套,销售面积为13,387.1平方米,销售均价为27,566.09元/平方米;车位销售78套,销售面积为1,024.44平方米,销售均价为16,428.49元/平方米。

⑺银亿·阳光城

银亿·阳光城由大庆银亿开发(大庆银亿为银亿房产的全资子公司),位于大庆市让胡路区红旗村,定位中高端。北临城市主干道世纪大道;西临西干线,与规划中的商业休闲中心相对;东面与丽水华城居住区相连接,南面与南一路(快速通道)相邻,交通四通八达方便迅捷。周遍的生活配套设施环境已相当成熟,周围高层区域商业已经形成了浓厚的商业气氛,同时辐射着周遍地区,将与"银亿?阳光城"西面归划中的沿湖商业、休闲中心连接,形成一个大范围的商业区域。根据大庆市的规划,将在红旗村地区建造一处上规模、上档次的市级商业中心和一处体育休闲中心,随着商业中心和体育休闲中心的建成,"银亿?阳光城"的住户将能够感受到商业中心的繁华和方便,享受体育休闲中心、沿湖风景区的写意生活。

①项目概况

银亿·阳光城共分为三期,具体情况如下:

银亿·阳光城(一期)

该项目占地面积605,791㎡,建筑面积668,633.37㎡,预售许可证可售面积为628,017.08㎡,项目产品形态以小高层、多层住宅为主,该项目于2006年4月动工,已于2008年11月竣工完成。

该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	庆国用(2006)001546号、庆国用(2008)第04—24350号、庆国用(2008)第04—24374号
建设用地规划许可证	庆规地字(2006)0054号
建设工程规划许可证	庆规建(副)字(2006年)0094号--0182号共89栋 庆规建(副)字(2007年)0251号--0254号共4栋 庆规建(副)字(2007年)0255号--0270号共16栋 庆规建(副)字(2006年)0356号,0358号共2栋 庆规建(副)字(2006年)0360号,0361号共2栋 庆规建(副)字(2006年)0363号--0381号共19栋 庆规建(副)字(2006年)0457号--0460号共4栋 庆规建(副)字(2006年)0499号,0500号共2栋 庆规建(副)字(2006年)0501号--0508号共8栋 建字第230600200800532--535 共4栋 建字第230600200800609--0611 共3栋 共153栋
建筑工程施工许可证	230602200605240101--230602200605246601共66栋 230602200611210101--230602200611210801共8栋 230602200605250101--230602200605250401共4栋 230602200605250601、230602200605250801共2栋 230602200605251301--230602200605251701共5栋 230602200708150101--230602200708150113共13栋 230602200808130101、230602200808130201共2栋 230602200609200101、0301–0901共8栋 230602200609201001、1101--1301、1501、1701、1901共7栋 230602200808130301、0401共2栋 230602200708150177--230602200708150183共7栋 230602200609202101、230602200609202301共2栋 230602200609202501–230602200609202901 共5栋 230602200605253001、230602200611210901、230602200611211001 共3栋 230602200708150114–230602200708150119共5栋 230602200809180101–230602200809180301共3栋 230602200708150171–230602200708150176共5栋 230602200605251901、230602200605252101共2栋 230602200605252301、2401、2601共3栋
商品房预售许可证	庆房预售证第060092号--060102号共11栋 庆房预售证第060105号--060155号共51栋 庆房预售证第070199号--070202号共4栋 庆房预售证第060432号--060439号共8栋 庆房预售证第070203号--070206号共4栋 庆房预售证第060156号--060176号共21栋 庆房预售证第060386号--060399号共14栋 庆房预售证第080151号--080154号共4栋 庆房预售证第060234号、060235号共2栋 庆房预售证第070193号--070198号共5栋 庆房预售证第060370号--060373号共4栋 庆房预售证第060440号、060441号共2栋 庆房预售证第070259号共1栋

银亿·阳光城(二期)

该项目占地面积210,230㎡,建筑面积299,632.15㎡,预售许可证可售面积为289,799.88㎡,项目产品形态以小高层、多层住宅为主,该项目于2007年8月动工,已于2009年10月全部竣工完成。

该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	庆国用(2007)第04–10779号、庆国用(2007)第04–10787号、庆国用(2007)第04–10785号、庆国用(2007)第04–10786号、庆国用(2006)001546号、大庆国用(2007)第04–10783号
建设用地规划许可证	庆规地字(2007)0085号、庆规地字(2007)0086号
建设工程规划许可证	庆规建(副)字(2007年)0271号–0321号共51栋 建字第230600200900058号--061号共4栋 建字第230600200800241号--244号共4栋 建字第230600200900062号–063号共2栋
建筑工程施工许可证	230602200708150120--170共51栋、230602200806300101–301共3栋、230602200807310101共1栋
商品房预售许可证	庆房预售证第070207号–070257号共51栋

银亿·阳光城(三期)

该项目占地面积220,000㎡,建筑面积217,315.23㎡,预售许可证可售面积为193,833.76㎡,项目产品形态以高层、小高层、多层住宅、商业、办公楼为主,于2008年5月动工,已于2011年1月竣工完成。

该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	国用(2006)001543号
建设用地规划许可证	地字第230600200800045号
建设工程规划许可证	建字第230600200800257号–0264号共8栋 建字第230600200800382号–0392号共11栋
建筑工程施工许可证	230602200806300401–1101号共8栋 230602200807310201–1001号共9栋 230602200808280101–0201号共2栋
商品房预售许可证	庆房预售证第080215号–080221号共7栋 庆房预售证第080236号--080244号共9栋

银亿·阳光城(四期)

该项目占地面积43,477.2㎡,预计2010年8月动工,预计2011年3月竣工完成。该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	大庆市国用(2006)第001544

注:大庆银亿(四期)国有土地使用权证收回情况

大庆银亿阳光城项目分四期开发,2006年、2007年、2008年三年完成了该项目前三期开发任务,第四期项目土地权证编号为大庆市国用(2006)第001544,占地面积43,477.2平方米。2008年在完成前三期项目后,大庆银亿拟对阳光城四期项目进行规划和开发建设,但市政府及城建部门领导勘察现场后认为该地块地形狭长、不规则,拟建设小区不成规模,提出该地块规划需要结合西城区整体规划统筹考虑。后来,市政府研究决定依据大庆市西城区(让胡路区)控制性详细规划,在该地块西侧再征用13.97公顷集体用地,统一规划,建设银亿阳光城项目。综上,大庆银亿项目四期土地未及时开工是由于市政府拟重新统一规划原因所致。

为解决上述问题,根据国土资源部发布的《国土资源部关于进一步做好闲置土地处置工作的意见》(国土资发[2008]178号文)的文件规定,2011年2月12日,大庆银亿与大庆市国土资源局签订了《国有土地使用权收购合同》(庆国土资储字[2011]第001号),约定将土地退还给国土资源部门,并已获得当地人民政府审批通过(大庆市国土资源局专题会议纪要)。

根据《国有土地使用权收购合同》的约定,上述43,477.2平方米土地的收回价格为37,231,502.40元,每平米收回价格为856.35元。本次重组基准日时,根据勤信评估出具的《资产评估报告》(勤信评报[2009]211号),每平方米评估地价=项目评估值36,183,600元/占地面积43,477.2平方米=832.24元/平方米,即《国有土地使用权收购合同》约定的收回价格高于本次重组时的评估作价,不会对上市公司利益产生不利影响。

②项目销售情况

该项目一期于2006年6月开始领取预售许可证并开始预售;二期于2007年7月开始领取预售许可证并预售;三期于2008年10月开始领取预售许可证并预售,截至评估基准日及2009年12月31日,银亿·阳光城整体销售情况如下:

产品	可销售总额		截至2009年6月30日已销售情况		截至2009年12月31日已销售情况	
	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)
多层	7,450	775,512.94	7,447	774,857.61	7,448	775,064.99
小高层	558	78,039.96	532	71,735.31	545	74,745.53
车位	949		889		894	
一二期合计	8,957	853,552.90	8,868.00	846,592.92	8,887.00	849,810.52
多层	270	43,706.46	191	29,048.12	243	37,891.97
小高层	511	64,332.59	451	55,827.16	493	61,186.89
办公	53	2,660.74	18	887.01	18	887.01
单身公寓	522	32,345.2	88	6,247.52	507	31,300.33
车位	212				151	
三期合计	1,568	143,044.99	748.00	92,009.81	1,412	131,266.20

自评估基准日至2009年12月31日,在该期间内银亿·阳光城的预售情况如下:

产品	套数(个)	预售面积(㎡)	预售金额(万元)	预售均价(元/平方米)
多层	1	207.38	42.00	2,025
小高层	13	3,010.22	1,248.00	4,146
商服	53	8,881.56	5,850.00	6,587
车位	5	0.00	41.00	–
一二期合计	72	12,099.16	7,181.00	–
多层	52	8,843.85	4,095.00	4,630
小高层	42	5,359.73	2,305.00	4,301
办公	–	–	–	–
单身公寓	419	25,052.81	14,051.00	5,609
车位	151	0.00	2,136.00	–
三期合计	664	39,256.39	22,587.00	–

③该项目资产评估情况分析

A.开发项目的评估

截至评估基准日,"银亿·阳光城"项目开发成本合计为365,064,745.88元,其中土地款107,219,359.64元,前期费用23,607,521.92元,配套及建安费用230,782,373.94元,资本化利息3,455,490.38元。

勤信评估在采取假设开发法对银亿·阳光城项目评估过程预计售价的确定采取以下方式:对于已经签约的按照实际合同价格,未签约的参照同类物业销售平均水平确定。其中:三、四期住宅均价分别为4,182元/平方米和4,200元/平方米;二、三期商业用房均价分别为6,803元/平方米和5,544元/平方米。

开发产品账面余额为137,854,889.24元,系"银亿·阳光城"一期住宅、一期商铺、二期住宅和二期商铺已完工未售部分,一二期已完工住宅总可售面积853,385.04平方米,商铺53,615.21平方米,剩余住宅可售面积13,055.04平方米,商铺4,980.05平方米。

勤信评估在采取市场法对"银亿·阳光城"存量房进行评估,其中:市场法评估值=预计可实现售价–销售费用–销售税金及附加–所得税–适当利润。评估中的预计售价为:

类别		未销定价
一期	多层(存量)	已全部完成预售或认购,均价3,100元/平方米
一期	商服(存量)	6,800元/平方米
一期	车位	已全部完成预售或认购,均为78,000元/个
二期	多层(存量)	3,980元/平方米
二期	商服(存量)	6,800元/平方米
二期	车位	部分完成预售或认购,近期售价130,000元/个

目前,通过对"银亿·阳光城"周边类似楼盘如未来城、丽水华城、奥林国际公寓、燕都第一城等的销售价格分别为:

楼盘	多层(元/平方米)	车位(元/个)	商服(元/平方米)
未来城	4,400	120,000	6,800
丽水华城	4,800	140,000	7,200
奥林国际公寓	4,200	120,000	6,300
燕都第一城	4,300	125,000	6,500

数据来源:售房网及房途网

周边项目目前的销售均价基本高于勤信评估对该项目采用市场法和假设开发法评估时所预计的销售价格。

自评估基准日至2009年12月31日,银亿?阳光城三期住宅预售价格为4,630元/平方米(多层)和4,301元/平方米(小高层),实际销售价格高于评估时的预计价格。

B.对土地用市场比较法验证的结果

公司项目土地于2006年取得,总成本为107,219,359.64元,楼面地价为379.02元/平方米。选取公司项目周边土地近期成交案例比较如下:

项目	案例A	案例B
坐落位置	铂金时代南侧,晚报大街西侧,2地块	大庆高新区生态科技区,1地块
土地用途	商住	住宅
使用年限/年	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2009-1-21	2008-9-8
交易情况	正常	正常
土地级别	相同	相同
土地面积/m2	7,493.71	49,062.45
容积率	5.60	1.50
价格类型	楼面地价	楼面地价
交易价格/元*m-2	761.00	939.00

数据来源:中国搜地网

根据替代原则,勤信评估将公司项目土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况,期日、区域以及个别因素等差别,修正得出公司项目土地在评估时日楼面地价为1,064.71元/平方米,单位地价为1,278元/平方米,土地总价为552,468,862.49元,扣除流转税、土地增值税和所得税后的评估值为290,676,529元,评估增值183,457,169元,增值率为171.10%。

综上分析,"银亿?阳光城"二、三及四期在建项目评估增值25.35%,基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情况。

2010年—2011年1季度,银亿?阳光城二期小高层销售3套,销售面积784.99平方米,销售均价为3,758.01元/平方米;商铺10套,销售面积为3,398.11平方米,销售均价8,166.30元/平方米;车位8个,销售均价为12.8万元/个。银亿?阳光城三期多层销售19套,销售面积为3,981.22平方米,销售均价为4,568.95元/平方米;小高层销售3套,销售面积为382.22平方米,销售均价为4,866.31元/平方米;商服销售539套,销售面积为12,427.93平方米,销售均价为9,625.09元/平方米;办公楼销售4套,销售面积为233.19平方米,销售均价为4,417.00元/平方米;单身公寓销售14套,销售面积为915.82平方米,销售均价为6,344.00元/平方米;地下库房销售7套,销售面积为103.11平方米,销售均价为4,364.27元/平方米;车位销售20个,销售均价为145,000元/个。

3、在建及待建的房地产项目

⑴世纪花园

该项目由象山银亿开发(银亿房产通过全资子公司银亿置业持有象山银亿6.66%的股权,通过控股子公司矮柳置业持有象山银亿90%的股权),是象山银亿2009年经过充分准备后推出的楼盘,位于丹东街道象山河路与东谷湖路交叉口西北角,东连未来城市生态文化园,周边配套齐全,周围即是财富中心广场、海洋之星、滨海学校、实验小学、规划大型超市。

①项目概况

该项目占地面积77,653㎡,规划建筑面积183,918.8㎡,根据象山县建设局第330225200809110201号《建筑工程施工许可证》及工程施工图,项目实际总建筑面积183,796.33平方米,预售许可证可售面积为132,655.81㎡,项目产品形态以住宅为主,该项目2008年9月17日动工,预计于2010年12月31日竣工完成。该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用权出让合同	(2008)01–11
土地出让金支付凭证	0000101303
环评批复意见书	浙象环许[2008]108号
国有土地使用证	象国用(2008)第01774、01776、01777、01778号
建设用地规划许可证	地字第2008–0240017号
建设工程规划许可证	建字第2008–0240047号
建筑工程施工许可证	330225200809110201
商品房预售许可证	房预许字(2009)第004号、房预许字(2009)第004–2号

②项目销售情况

A.该项目于2009年5月、6月、7月、9月分别领取预售许可证并开始预售,截至评估基准日及2009年12月31日,世纪花园整体预售情况如下:

产品	可销售总额		截至2009年6月30日已预售情况		截至2009年12月31日已预售情况	
	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)
高层	1,171	111,557.35	282	33,547.77	1,022	101,154.09
小高层	187	16,505.65			179	15,959.93
商铺	26	6,627.65			8	1,622.49
车位	796				547	
合计	2,180	134,690.65	282	33,547.77	1,756	118,736.51

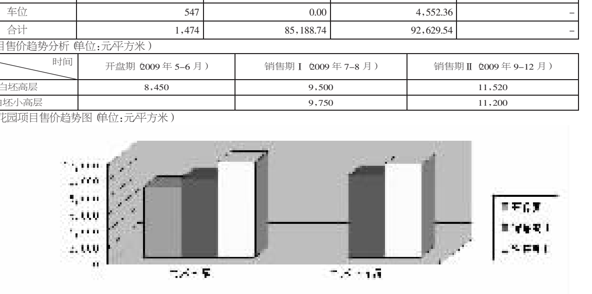
自评估基准日至2009年12月31日,在该期间内世纪花园的预售情况如下:

产品	套数(个)	预售面积(㎡)	预售金额(万元)	预售均价(元/平方米)
高层	740	67,606.32	69,093.29	10,220
小高层	179	15,959.93	16,095.81	10,085
商铺	8	1,622.49	2,888.08	17,800
车位	547	0.00	4,552.36	–
合计	1,474	85,188.74	92,629.54	–

B.项目售价趋势分析(单位:元/平方米)

类型\时间	开盘期(2009年5–6月)	销售期Ⅰ(2009年7–8月)	销售期Ⅱ(2009年9–12月)
白坯高层	8,450	9,500	11,520
白坯小高层		9,750	11,200

世纪花园项目售价趋势图(单位:元/平方米)



C.宁波近2年区域房产售价趋势分析(详见"第五节/三/(一)/(16)宁波近2年区域房产售价趋势分析")。

综上,"世纪花园"项目所有在售产品的价格呈逐步上升的趋势且与所在区域的价格波动一致。

③该项目资产评估情况分析

A.开发项目的评估

勤信评估在采取假设开发法对世纪花园评估过程预计售价的确定采取以下方式:对于已经签约的按照实际合同价格,未签约的参照同类物业销售平均水平确定。其中:住宅楼销售均价为9,100元/平方米,商铺销售均价为14,000元/平方米。

目前,世纪花园周边类似楼盘如宏润花园、阳光苑、百合公寓等销售价格分别为:宏润花园住宅售价约为11,000元/平方米左右,商铺售价约为15,000元/平方米;阳光苑住宅售价约为8,000元/平方米左右,商铺售价约为13,000元/平方米;百合公寓售价为12,000元/平方米左右,商铺售价约为16,000元/平方米。周边项目目前的销售均价基本高于勤信评估对该项目采用假设开发法评估时所预计的销售价格。

自评估基准日至2009年12月31日,世纪花园住宅预售均价分别为10,220元/平方米(高层)和10,085元/平方米(小高层),商铺预售均价为17,800元/平方米,实际预售价格高于评估时的预计售价。

B.土地价格的可比案例

公司项目土地于2008年取得,总成本为469,481,173.00元,楼面地价为2,554.36元/平方米。选取公司项目周边土地近期成交案例比较如下:

项目	案例A	案例B	案例C
坐落位置	东谷路与丹河路交叉口东南角地块	塔山花园三期地块一	丹南路与巨鹰路交叉口东北角地块
土地用途	住宅	住宅	住宅
使用年限/年	70	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2009-9-29	2008-5-8	2008-2-22
交易情况	正常	正常	正常
土地级别	略差	略差	略差
土地面积/m2	74,810.41	17,134.19	116,599.16
容积率	1.5	1.00	1.50
价格类型	楼面地价	楼面地价	楼面地价
交易价格/元*m-2	4,010.00	5,079.00	4,385.00

数据来源:宁波市国土资源局

公司项目周边土地近期成交价格均比"世纪花园"土地取得时的价格有了较大幅度的提高。

综上分析,"世纪花园"在建项目评估增值47,379,294.22元,评估增值率为8.52%,基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情况。

2010年—2011年1季度,世纪花园高层销售104套,销售面积为7,172.11平方米,销售均价为12,263.22元/平方米;商铺销售5套,销售面积为1,543.04平方米,销售均价为14,155.9元/平方米。

⑵环球中心

该项目由荣耀置业开发(银亿房产直接持有荣耀置业30%的股权,通过全资控股子公司银亿建设持有荣耀置业70%的股权),坐落于三江口CBD绝版地段,将北侧的中山东路和南侧的药行街这两条城市最重要的城市街道连接起来,并与西侧一路之隔的国内最大的综合性商业广场—天一广场构成宁波最具吸引力的商业场所。该项目的优势及特点:A.海曙区为宁波写字楼核心区,集中的商务人群,能提供给酒店及酒店式公寓充足的客源,降低了开发的风险。B.紧依天一广场,浓郁的商圈氛围能有效带动周边商业市场,该项目较大的体量具有形成自身商圈的潜力。C.天一广场作为宁波CBD稀缺地段,对来甬旅游及商务人群具有较大的吸引力,对提高酒店等的曝光率具体较大的帮助。D."环球中心"项目两侧的药行街与中山路保证了良好的交通条件,对提高写字楼的形象,拉升写字楼的价格具有极大的帮助;E.项目周边交通便利,多路公交车与市区的各个区域相连。

①项目概况

该项目占地面积17,014㎡,规划建筑面积175,346㎡,根据宁波市建设委员会第330203200712060201号《建筑工程施工许可证》及工程施工图,项目总建筑面积173,966㎡,目前已获取的预售许可证可售面积为118,478.93㎡,预计可售面积130,335.50㎡,项目产品形态以酒店、商业、办公为主,该项目2004年12月动工,预计于2011年6月竣工完成。该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	甬国用(2006)第0100913号/甬国用(2006)第0100914号/甬国用(2006)第0100915号
建设用地规划许可证	(2003)浙规(他)证0200063号
建设工程规划许可证	(2007)浙规(建)证编号0203022
建筑工程施工许可证	330203200712060201
商品房预售许可证	甬房预许字(2007)第19号

②项目销售情况

A.该项目于2007年12月领取预售许可证并开始预售,截至评估基准日及2009年12月31日,环球中心整体销售情况如下:

产品	可销售总额		截至2009年6月30日已预售情况		截至2009年12月31日已预售情况	
	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)
A幢公寓	259	15,918.04	163	9,137.25	189	10,438.45
C幢公寓	308	18,780.61	32	2,188.76	187	11,287.87
B幢写字楼	67	21,679.57	33	10,873.76	44	13,893.81
车位	450					
合计	1,084	56,378.22	228	22,199.77	420	35,620.13

自评估基准日至2009年12月31日,在该期间内环球中心的预售情况如下:

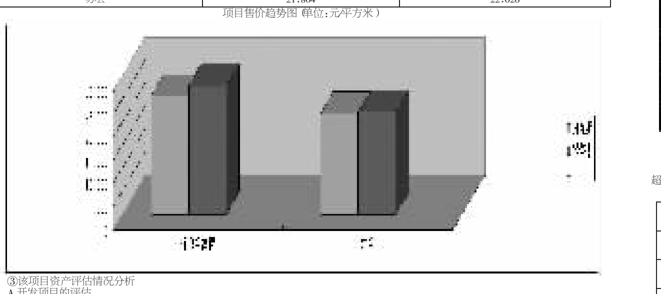
产品	套数	预售面积(㎡)	预售金额(万元)	预售均价(元/平方米)
A幢公寓	26	1,301.20	3,522.00	27,067
C幢公寓	155	9,099.11	27,453.00	30,171
公寓合计	181	10,400.31	30,975.00	29,782
B幢写字楼	11	3,020.05	6,542.00	21,662
车位				
合计	192	13,420.36	37,517.00	–

B.近2年区域房产售价趋势分析(详见"第五节/三/(一)/(16).宁波近2年区域房产售价趋势分析")。

C.项目售价趋势分析(单位:元/平方米)

类型\时间	开盘期(2008年1季度)	销售期(2009年4季度)
行政公寓楼	25,480	27,627
办公	21,804	22,026

项目售价趋势图(单位:元/平方米)



③该项目资产评估情况分析

A.开发项目的评估

勤信评估在采取假设开发法对环球中心项目评估过程预计售价的确定采取以下方式:对于已经签约的按照实际合同价格,未签约的参照同类物业销售平均水平确定。其中:写字楼售价为23,800元/平方米、行政公寓售价为28,800元/平方米。

目前,环球中心周边类似楼盘如银泰国际、海景花园、锦地水岸等销售价格分别为:

物业名称	物业地址	开发商	开盘时间	销售均价(元/平方米)	
银泰国际	海曙区日新街东侧、咸塘街北侧	宁波华联房地产开发有限公司	2008年5月	写字楼	23,000—27,000
				商铺(一层)	160,000.00
				商铺(二层)	60,000.00
海景花园	江东南路19–51号,新河路口,琴桥畔	宁波雅戈尔置业有限公司	2005年9月	精装修住宅	46,000.00
锦地水岸	江东南路琴桥东堍	宁波锦地房地产有限公司	2007年11月	住宅	38,000.00

数据来源:售房网及房途网

周边项目目前的销售均价和勤信评估对该项目采用假设开发法评估时所预计的销售价格基本一致。

自评估基准日至2009年12月31日,环球中心写字楼预售均价为21,662元/平方米,公寓预售均价为29,782元/平方米,实际售价高于评估时的预计售价;写字楼预售价格为21,662元/平方米,略低于评估时的预计售价,主要因为:①环球中心为稀缺性楼盘,项目自开始销售以来,尚未进行系统推广,购买客户主要以银亿会或银亿品牌的慕名而来者为主,该楼盘的办公楼部分在2010年年初正式对外推广,为价格的提升做好铺垫;②为保证环球中心的高端性,暂不对小客户出售,销售对象主要针对大客户,但在销售时为从该项目整体销售策略考虑,在售价上相对没有拉升。环球中心项目将于2011年6月份才进行交付,尚有接近两年的时间来进行价格的拉升,销售周期延长为价格拉升提供了条件,从而提高环球中心的整体均价;③2009年10月30日,该项目周边滨江庆丰地块的综合楼面拍卖地价高达16618元/平方米,预计加上开发成本后总成本达到23000元/平方米,销售价格则更高,环球中心的地段比该地块优越,存在较大的后续价格增长空间。

B.土地价格的可比案例

环球中心项目土地于2001年取得,总成本为299,699,792.46元,楼面地价为1,722.75元/平方米。选取公司项目周边土地近期成交案例比较如下:

备注	案例A	案例B	案例C
坐落位置	北郊路以西地块	甬港饭店北地块	和义路2#地块
土地用途	住宅	住宅	住宅
使用年限/年	70	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2008-2-28	2007-12-18	2006-12-11
交易情况	正常	正常	正常
土地级别	略差	略差	略差
土地面积/m2	57,976.23	19,347.63	58,802.94
容积率	1.4	1.80	0.88
价格类型	楼面地价	楼面地价	楼面地价
交易价格/元*m-2	13,100.00	12,590.00	19,176.00

数据来源:中国搜地网

公司项目周边土地近期成交价格均比"环球中心"土地取得时的价格有了较大幅度的提高。

综上分析,"环球中心"在建项目评估增值945,213,878.54元,评估增值率为115.17%,基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情况。

2010年—2011年1季度,环球中心A幢公寓销售16套,销售面积为1,022.41平方米,销售均价为30,883.48元/平方米;C幢公寓销售52套,销售面积为3,668.37平方米,销售均价为31,645.07元/平方米;B幢写字楼销售16套,销售面积为5,624.21平方米,销售均价为26,190.69元/平方米。

⑶伊顿国际城

伊顿国际城由余姚伊顿开发(银亿房产通过全资子公司北京同景持有余姚伊顿40%的股权),位于余姚城区四明西路南侧,新西门路西侧,谭家岭路北侧,西石山路东侧的地块。周边的住宅项目包括项目北侧与项目一路(四明西路)之隔的江南华都、项目西侧偏北的四明公寓、西侧的佳汇景苑、南华大厦、名仕花园。随着房地产开发的进行及市政配套设施的建设,居住氛围的逐渐加强,项目区域将发展成为一新兴居住社区和商业街区。项目外围交通由四明西路、新西门路、谭家岭路、西石山南路合围而成,距余姚市中心约3公里,交通较为便利。项目用地性质为居住用地及商业、商务用地,规划建设以多层、高层为主的高档示范性住宅小区,临四明西路及四明西路与新西门路交叉口规划建设城市景观性商业、商务配套用房。该项目共分为三期,具体情况如下:

①基本情况介绍

伊顿国际城(一期)

根据余姚市正衡测绘有限公司提供的测绘报告,一期项目占地面积35,471.90㎡,建筑面积为91,584.21㎡,项目产品形态以小高层为主,于2008年5月动工,已于2010年9月竣工。该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	余国用(2007)第04351号
建设用地规划许可证	(2007)浙规(他)证0210008
建设工程规划许可证	建字第(2008)浙规(建证)0210065号
建筑工程施工许可证	余建施管(2008)134
商品房预售许可证	余预许字(2008)第033号

伊顿国际城(二期)

根据余姚市正衡测绘有限公司提供的测绘报告,二期项目占地面积85,679.19㎡,建筑面积为225,944.62㎡,项目产品形态以小高层为主。该项目2008年10月开工,预计2011年10月竣工,项目产品形态以小高层为主。该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	余国用(2007)第04347号/余国用(2007)第07084号
建设用地规划许可证	(2007)浙规(他)证0210010/(2007)浙规(他)证0210011
建设工程规划许可证	建字第(2008)浙规(建证)0210071号
建筑工程施工许可证	余建施管(2009)057
商品房预售许可证	余房预许字(2009)第010号/余预许字(2009)第014号/余预许字(2009)第017号

伊顿国际城(三期)

三期项目占地面积36,947.50㎡,建筑面积为130,685㎡,项目产品形态以商住商务用房为主。该项目已于2009年9月开工,预计2012年5月竣工完成。该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	余国用(2007)第07085号/余国用(2008)第12135号
建设用地规划许可证	(2007)浙规(他)证0210009
建设工程规划许可证	建字第(2009)浙规(建证)0210006号/建字第(2009)浙规(建证)0210007号/建字第(2009)浙规(建证)0210008号
建筑工程施工许可证	余建施管(2009)229/余建施管(2009)230/余建施管(2009)231
商品房预售许可证	余房预许字(2010)第025号

②项目销售情况

A.该项目一期于2008年8月领取预售许可证并开始预售;二期于2009年6月、7月、8月领取预售许可证并开始预售;三期已开工,评估基准日时尚未开始预售。截至评估基准日及2009年12月31日,伊顿国际城整体销售情况如下:

产品	可销售总额		截至2009年6月30日已预售情况		截至2009年12月31日已预售情况	
	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)
住宅	421	75,425.68	381	68,049.83	402	72,055.59
商铺	19	1,834.06	–	–	–	–
车位	614	8,346.72	435	–	444	6,096.00
储藏室	215	2,249.09	176	1,831.16	181	1,831.16
一期合计	1,269	87,855.55	992	75,976.99	1,027	79,982.75
住宅	938	173,681.00	70	11,611.54	863	157,266.01
商铺	11	884.64	–	–	–	–
车位	1,230	16,687.95	65	13,040.50	955	13,040.50
储藏室	582	5,889.64	39	–	427	4,212.30
二期合计	2,761	197,143.23	174	28,864.34	2,245	174,518.81

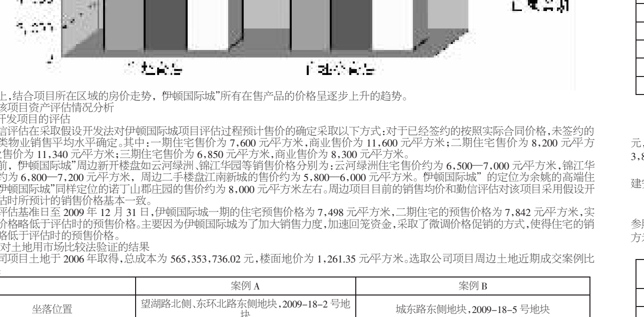
B.自评估基准日至2009年12月31日,在该期间内伊顿国际城的预售情况如下:

产品	套数(个)	预售面积(㎡)	预售金额(万元)	预售均价(元/平方米)
住宅	21	4,005.76	3,003.64	7,498
商铺	–	–	–	–
车位	9	–	138.50	15.39万/只
储藏室	5	–	32.20	6万/只
一期合计	35	4,005.76	3,174.34	–
住宅	793	145,654.47	114,225.36	7,842
商铺	–	–	–	–
车位	890	–	13,892.50	15.61万/只
储藏室	388	–	1,861.20	4.8万/只
二期合计	2,071	145,654.47	129,979.06	–

C.项目售价趋势分析(单位:元/平方米)

类型\时间	开盘期(2008年9–12月)	强销期(2009年1–7月)	尾盘期(2009年8–12月)
白坯高层	7,572	8,054	8,433
白坯小高层	6,931	7,410	7,450

项目售价趋势图(单位:元/平方米)



综上,结合项目所在区域的房价走势,"伊顿国际城"所有在售产品的价格呈逐步上升的趋势。

③该项目资产评估情况分析

A.开发项目的评估

勤信评估在采取假设开发法对伊顿国际城项目评估过程预计售价的确定采取以下方式:对于已经签约的按照实际合同价格,未签约的参照同类物业销售平均水平确定。其中:一期住宅售价为7,600元/平方米,商业售价为11,600元/平方米;二期住宅售价为8,200元/平方米,商业售价为11,340元/平方米;三期住宅售价为6,850元/平方米,商业售价为8,300元/平方米。

目前,"伊顿国际城"周边新开楼盘如云河绿洲、锦江华园等销售价格分别为:云河绿洲住宅售价约为6,500—7,000元/平方米,锦江华园售价约为6,800—7,200元/平方米,周边二手楼盘江南新城的售价约为5,800—6,000元/平方米。"伊顿国际城"的定位为余姚的高端住宅,与"伊顿国际城"同样定位的诺丁山郡庄园的售价约为8,000元/平方米左右。周边项目目前的销售均价和勤信评估对该项目采用假设开发法评估时所预计的销售价格基本一致。

自评估基准日至2009年12月31日,伊顿国际城一期的住宅预售价格为7,498元/平方米,二期住宅的预售价格为7,842元/平方米,实际销售价格略低于评估时的预售价格。主要因为伊顿国际城为了加大销售力度,加速回笼资金,采取了微调价格促销的方式,使得住宅的销售价格略低于评估时的预售价格。

B. 对土地用市场比较法验证的结果

公司项目土地于2006年取得,总成本为565,353,736.02元,楼面地价为1,261.35元/平方米。选取公司项目周边土地近期成交案例比较如下:

	案例A	案例B
坐落位置	望湖路北侧、东环北路东侧地块,2009-18-2号地块	城东路东侧地块,2009-18-5号地块
土地用途	住宅	住宅
使用年限/年	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2009-9-17	2009-9-17
交易情况	正常	正常
土地级别	相同	相同
土地面积/m2	57502.875	19540.977
容积率	2.2	4.00
价格类型	楼面地价	楼面地价
交易价格	3620.00	2689.00

数据来源:中国搜地网

根据替代原则,勤信评估将公司项目土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况,期日、区域以及个别因素等差别,修正得出公司项目土地在评估时日的楼面地价为2,969.35元/平方米,单位地价为8,430元/平方米,土地总价为1,333,238,136.93元,扣除流转税、土地增值税和所得税后的评估值为957,884,333元,评估增值392,693,868元,增值率为69.48%。

综上分析,"伊顿国际城"在建项目评估增值324,106,597.46元,评估增值率为32.29%,基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情况。

2010年—2011年1季度,伊顿国际城一期住宅销售13套,销售面积为2,232.81平方米,销售均价为7,983.60元/平方米;商铺销售7套,销售面积为861.21平方米,销售均价为14,998.93元/平方米;车位销售41个,销售均价为146,097.56元/个;储藏室销售15个,销售均价为45,333.33元/个。伊顿国际城二期住宅销售41套,销售面积为8,404.95平方米,销售均价为9,464.65元/平方米;车位销售74个,销售均价为153,878.38元/个;储藏室销售168个,销售均价为4,732.14元/个。伊顿国际城三期于2010年5月4日开始预售后,住宅销售336套,销售面积为28,259.77平方米,销售均价为10,710.56元/平方米;三期商铺销售71套,销售面积为18,904.59平方米,销售均价为14,686.22元/平方米。

⑷银亿海尚广场

该项目由镇海银亿开发(镇海银亿为银亿房产的全资子公司),地处镇海新城行政核心区,未来升值潜力较大;周边甬舟高速公路和绕城高速公路、滨海快速路、世纪大道、北外环快速路、两条轻轨线和东外环快速路,这对于"海尚广场"的区域价值提升较大,辐射范围更大,区域交通状况良好;除绿城?桂花园、骆兴家园、金邑水岸等少量楼盘外,与"海尚广场"直接竞争的楼盘少,市场机会较好;项目本身拥有大型商业配套,品牌商业"欧尚"、"保利"使项目的商业影响力和辐射力更强;项目附近的新城幼儿园、新城中学开工建设,学区房概念提升价值。宁波市镇海区骆驼区域目前主要以荣骆路及慈海路为商业核心带,并以此为中心辐射周边区域。业种集中度以服饰类、快餐业为主,其余业种多为小型超市、家电、食杂店等,整体经营层次较低,零散分布。经营商铺基本为临街商铺,或住宅底商为主,经营面积一般较小。区域内无大型超市,缺乏大型餐饮及高档餐饮。"海尚广场"的商业规划将改变目前商业业态比较零散的格局,有较大发展空间,且无商业竞争对手,有利于商铺的销售。

①项目概况

该项目占地面积95,980㎡,建筑面积256,060㎡,项目产品形态以住宅、商业为主,预计可售面积201,480.16㎡(其中住宅99,847.28㎡,商铺22,258.79平方米,超市、商业60,968.06㎡,酒店18,406.03㎡)。该项目于2009年3月动工,预计于2011年9月竣工完成。该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	镇国用(2008)第0002209号、镇国用(2008)第0002210号、镇国用(2008)第0002211号
建设用地规划许可证	地字第(2008)浙规(他)证0205033、地字第(2008)浙规(他)证0205034、地字第(2008)浙规(他)证0205035
建设工程规划许可证	建字第(2009)浙规(建)证0205012
建筑工程施工许可证	2009–007、2009–008、2009–009
商品房预售许可证	镇房预许字(镇房)第2009007号

②项目销售情况

A.该项目于2009年9月领取预售许可证并开始预售,预售许可证面积为133,731.23㎡,截至评估基准日及2009年12月31日,银亿海尚广场整体销售情况如下:

产品	可销售总额		截至2009年12月31日已预售情况	
	套数(个)	面积(㎡)	套数(个)	面积(㎡)
高层	1,058	100,277.64	988	91,944.72
商改住	8	771.72	2	187.45
商业	138	20,986.99	99	11,403.67
车位	617	–	399	
合计	1,683	122,492.83	1,488	103,535.84

自评估基准日至2009年12月31日,在该期间内银亿海尚广场的预售情况如下:

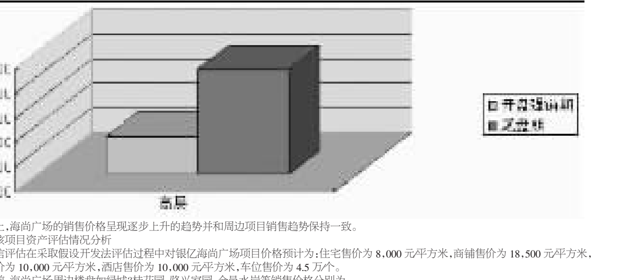
产品	套数(个)	预售面积(㎡)	预售金额(万元)	预售均价(元/平方米)
高层	988	91,944.72	87,735.00	9,542
商改住	2	187.45	215.00	11,470
商业	99	11,403.67	27,517.00	24,130
车位	399	–	2,036.00	5.1万元/个
合计	1,488	103,535.84	117,503.00	–

B. 近2年区域房产售价趋势分析(详见"第五节/三/(一)/(16).宁波近2年区域房产售价趋势分析")。

C.项目售价趋势分析(单位:元/平方米)

类型\时间	开盘强销期(2009年9月–10月)	尾盘期(2009年11月–2010年1月)
高层	9,253	9,529

海尚广场项目售价趋势图(单位:元/平方米)



综上,海尚广场的销售价格呈现逐步上升的趋势并和周边项目销售趋势保持一致。

③该项目资产评估情况分析

勤信评估在采取假设开发法评估过程中对银亿海尚广场项目价格预计为:住宅售价为8,000元/平方米,商铺售价为18,500元/平方米,超市售价为10,000元/平方米,酒店售价为10,000元/平方米,车位售价为4.5万/个。

目前,海尚广场周边楼盘如绿城?桂花园、骆兴家园、金邑水岸等销售价格分别为:

物业名称	物业地址	开发商	开盘时间	均价(元/平方米)	备注
桂花园	骆驼街道新城主干道南侧1–2号地块	宁波绿城桂花园房地产开发有限公司	2005年12月30日	12,100.00	挂牌均价
骆兴家园	郑东新区农业东路北,如意东路西	宁波市镇海区城市建设投资开发有限公司	2005年11月30日	6,300	成交均价
金邑水岸中高层	骆驼街道南二西路北侧	宁波市镇海新城开发建设投资有限公司	2008年5月28日	5,300	成交均价

数据来源:市场调查、中国宁波住宅与房地产网

周边项目目前的销售均价和勤信评估对该项目采用假设开发法评估时所预计的销售价格基本一致。

通过分析上述数据并结合项目所在区域的房价走势,"海尚广场"项目所有在售产品的价格呈逐步上升的趋势,自评估基准日至2009年12月31日,银亿海尚广场住宅预售价格为9,542元/平方米,商铺预售价格为24,130元/平方米,车位预售价格为5.1万元/个,实际销售价格均高于评估时的预计售价。

对土地用市场比较法验证的结果

公司项目土地于2007年取得,总成本为200,057,975.00元,楼面地价为781.30元/平方米。选取公司项目周边土地近期成交案例比较如下:

项目	案例A	案例B	案例C
坐落位置	镇海商帮公园西侧1–4号地块	宁波高新区梅墟新城南区SA–12–2地块	镇海新城B2–2地块
土地用途	住宅	住宅	住宅
使用年限/年	70	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2009–9–7	2009–7–30	2009–9–11
交易情况	正常	正常	正常
土地级别	相同	相同	相同
土地面积/m2	181,975.77	47,382.37	54,016.03
容积率	2.00	2.00	2.20
价格类型	楼面地价	楼面地价	楼面地价
交易价格/元*m-2	6,023.00	8,170.00	3,644.00

数据来源:中国搜地网

根据替代原则,勤信评估将公司项目土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况,期日、区域以及个别因素等差别,修正得出公司项目土地在评估时日的楼面地价为4,442.34元/平方米,单位地价为9,330元/平方米,土地总价为895,389,165.72元,扣除流转税、土地增值税和所得税后的评估值为499,174,912元,评估增值299,116,937元,增值率为149.52%。

综上分析,银亿海尚广场在建项目评估增值342,370,966.32元,评估增值率为150.56%,基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情况。

2010年—2011年1季度,银亿海尚广场高层住宅销售55套,销售面积为6,151.31平方米,销售均价为12,277元/平方米;商业销售25套,销售面积为3,330.92平方米,销售均价为22,918元/平方米;车位销售91个,销售均价为5.4175.82万元/个。

⑸晴园(高桥阳光)

该项目由银亿永盛开发(银亿房产持有银亿永盛30%的股权,银亿房产通过参股子公司宁波中元房地产开发有限公司持有银亿永盛20%的股权),位于宁波市鄞州区高桥镇宋家漕村,东面是宋家漕小学,南面到用地界线,西至44米规划道路,北至中塘河。地块位于宁波中心城海曙片区的"一核二轴三心"发展规划的市级公建轴徐家漕居住区边缘上。该项目定位为中档住宅,主要针对在市中心区域、海曙的联丰区域和西门口区域等区域工作的中层收入客户。

①项目概况

该项目占地面积61,260㎡,建筑面积为161,158.30㎡(A地块根据宁波市鄞州区建设局第330227200907150201号施工许可证,建筑面积为49,200.30㎡,B地块根据公司可行性研究报告确定建筑面积为111,958㎡),项目产品形态以居住兼容小型商业设施为主,该项目2009年7月动工,预计2012年6月竣工完成。该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	甬鄞国用(2008)第15–06803号、甬鄞国用(2008)第15–06804号
建设用地规划许可证	地字第(2008)浙规(他)证0260006号
建设工程规划许可证	建字第(2009)浙规(建)证0260718号、建字第(2010)浙规(建)证0260623号
建筑工程施工许可证	330227200907150201
商品房预售许可证	鄞房预许字(2010)第099号

②项目销售情况

该项目于2009年7月开工,截至本次评估基准日,尚未开始预售。

③该项目资产评估情况分析

A.开发项目的评估

截至评估基准日,截至评估基准日,晴园项目开发成本合计为273,467,285.13元,其中土地款265,725,460.00元,前期费用5,487,966.30元,开发间接费用2,253,858.83元。

勤信评估在采取假设开发法评估过程中对高桥阳光项目价格预计为:晴园多层住宅售价8,900元/平方米、高层售价8,700元/平方米、商铺售价15,000元/平方米。

目前,通过对晴园周边类似楼盘如十二庭院、盛世华城、清水湾等销售价格分别为:

楼盘名称	楼盘地址	开发商	开盘时间	近期成交均价	备注
十二庭院	鄞州区机场路以西、联丰路以南	宁波冠华西城房地产开发有限公司	2007年8月	9,194	现房
盛世华城	东至薛家南路,西至藕缆桥河,南至西城十二庭院,北至联丰路。	宁波奥克斯置业有限公司	2007年9月	10,803	现房
都市港湾	东至某场路,西至河流,南至联丰路延伸段,北至河流。	宁波华龙投资建设开发有限公司	2007年6月	10,450	现房

数据来源:市场调查、中国宁波住宅与房地产网

周边项目目前的销售均价基本高于勤信评估对该项目采用假设开发法评估时所预计的销售价格。

B.对土地用市场比较法验证的结果

公司项目土地于2007年取得,总成本为265,725,460元,楼面地价为1,648.85元/平方米。选取公司项目周边土地近期成交案例比较如下:

项目	案例A	案例B
坐落位置	鄞州区高桥镇长乐村1号居住地块,2009CJ29号地块	机场路东侧前丰地块
土地用途	住宅	住宅
使用年限/年	70	70
交易方式	拍卖出让	拍卖出让
交易时间	2009–8–28	2009–9–1
交易情况	定向	正常
土地级别	相同	相同
土地面积/m2	13280.664	18107.572
容积率	1.5	2.00
价格类型	楼面地价	楼面地价
交易价格	2100.00	6520.00

数据来源:宁波市国土资源局鄞州分局

根据替代原则,勤信评估将公司项目土地与在较近时期内已经发生交易的类似土地实例进行对照比较,并依据后者已知的价格,参照该土地的交易情况,期日、区域以及个别因素等差别,修正得出公司项目土地在评估时日的楼面地价为3,422.96元/平方米,单位地价为7,050元/平方米,土地总价为431,984,089.10元,扣除流转税、土地增值税和所得税后的评估值为358,020,585元,评估增值92,295,125元,增值率为34.73%。

基于上述分析,晴园在建项目评估增值123,176,414.87元,增值率为45.04%,基本可以反映当地房地产及土地市场的波动情况。

晴园2010年—2011年1季度,高层住宅销售384套,销售面积为31,084.05平方米,销售均价为15,000元/平方米。

⑹银亿万万城

银亿万万城由沈阳银亿开发(沈阳银亿为银亿房产的全资子公司),地处沈阳市于洪区包道村,位于沈阳市于洪区三环路南侧,东临城市南北走向主干道——黄河大街约600米,交通相当便利。地块所处的沈阳北部地区是现在及未来沈阳市政府大力规划发展的区域之一,项目南部与东部已有东川时代雅居、华锐桃源欣城、阳光维也纳、阳光尚城等多个楼盘,销售形势总体上看好,同时附近有北陵公园和很多高校人文气息比较浓厚。该项目交通便利,附近有多路公交站点,长江北街和怒江北街的北延线的开通大大地方便住户的出行,预计到2010年建成通车的地铁二号线北延线也将经过项目附近,使该项目的价值得到大幅度的提升。附近目前有包道农贸市场、万方门农贸市场,在国奥现代城还有较大规模的超市,方便住户的居家生活。

① 项目概况

银亿万万城目前分为两期,具体情况如下:

银亿万万城(一期)

该项目由沈阳银亿开发(沈阳银亿为银亿房产的全资子公司),位于沈阳市于洪区三环路南侧,占地面积136,437.1㎡,规划建筑面积192,886.59㎡,实际建筑面积191,205.45平方米,预售许可证可售面积为182,811.31㎡,项目产品形态以高层、多层、洋房为主,该项目于2007年4月动工,已于2009年10月竣工完成,取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	沈阳国用2007第0132号
建设用地规划许可证	沈规土证字2007年0062号
建设工程规划许可证	沈规建证字2007年0085号
建筑工程施工许可证	210107200708080401、210107200708080201、210107200708080301
商品房预售许可证	沈房预售第07224号、沈房预售第07259号、沈房预售第07297号、沈房预售第07338号、沈房预售第07381号、沈房预售第07428号、沈房预售第08098号

银亿万万城(三期)

该项目占地面积65,608.2㎡,建筑面积93,897.73㎡,已于2010年下半年动工,预计2011年12月竣工完成。

该项目取得的相关证件如下:

证件名称	证件编号
国有土地使用证	沈阳国用(2008)第0261号
建设用地规划许可证	沈规土证字2007年0062号
建设工程规划许可证	建字第210100200900035
商品房预售许可证	沈房预售第10201号,沈房预售第10466号,沈房预售第10552号,沈房预售第10411号,沈房预售第10362号,沈房预售第10619号,沈房预售第10289号

②项目销售情况

该项目一期于2007年9月、10月、11月、12月、2008年5月分别领取预售许可证并开始预售;三期尚未开工,尚未开始预售,自评估基准日至2009年12月31日,在该期间内银亿万万城的预售情况如下:

产品	套数(个)	预售面积(㎡)	预售金额(万元)	预售均价(元/平方米)
小高层	1	49.26	29.30	5,948
洋房	20	1,938.63	869.10	4,483
多层	11	1,023.87	424.27	4,144
商铺	11	729.74	451.57	6,188
合计	43	3,741.5	1,774.24	–

③该项目资产评估情况分析

A.开发项目的评估

截至评估基准日,"银亿万万城"开发成本合计为930,625,450.82元,其中一期土地款230,124,668.04元,前期工程费26,418,661.83元,建安工程费262,903,248.77费,基础配套费66,096,760.23元,资本化利息14,777,420.47元。三期土地款112,550,726元,前期工程费3,874,373.89元。其他尚未开工的工程已支付213,879,591.59元。

对于房产开发项目,勤信评估以假设开发进行评估,即项目完工后各项物业(住宅、商铺、车库等)的预计收入,扣除项目尚需支付的建安成本、销售税金、土地增值税、管理费用、销售费用、所得税、适当利润计算确定。计算公式如下:

开发项目评估价值=销售收入–销售税金–土地增值税–尚需支付的建筑安成本–尚需发生的三项费用–所得税–适当利润

勤信评估在采取假设开发法对银亿万万城项目评估过程预计售价的确定采取以下方式:对于已经签约的按照实际合同价格,未签约的参照同类物业销售平均水平确定。其中:一期多层住宅均价为3,600元/平方米,高层住宅均价为4,120元/平方米,洋房均价为4,300元/平方米,商铺均价为5,900元/平方米;三期住宅均价为4,200元/平方米,商铺5,500元/平方米。

目前,银亿万万城(三期)周边类似楼盘如魅力之城、阳光尚城、恒大城等销售价格分别为:

物业名称	物业地址	开发商	开盘时间	成交均价(元/平方米)
魅力之城	松山西路86号	沈阳正达永丰房地产开发有限公司	2009–6	5,500
阳光尚城	怒江北街与松山路交汇处	辽宁阳光鑫地置业有限公司	2007–4	4,500
恒大城	怒江北街与千山西路交汇处	恒大地产集团	2008–9	5,000

数据来源:市场调查、售房网及房途网

周边项目目前的销售均价和勤信评估对该项目采用假设开发法评估时所预计的销售价格基本一致。

自评估基准日至2009年12月31日,银亿万万城一期多层预售均价为4,144元/平方米,小高层预售均价为5,948元/平方米,洋房预售均价为4,483元/平方米,商铺预售均价为6,188元/平方米,实际销售价格均高于评估时的预计价格。

B.未开发项目的评估

未开发项目账面价值为213,879,591.59元,经核查主要为未开发项目土地的支付款,截至评估基准日尚未取得国有土地权证,故本次评估值按账面价值保留,评估值为213,879,591.59元。

C.对土地用市场比较法验证的结果

公司项目土地于2007年取得,总成本为346,848,194元,楼面地价为1,216.57元/平方米。选取公司项目周边土地近期成交案例比较如下:

(下转D54版)