（上接B77版）

项目配置信息

| | |
|---|---|
| 占地面积 | 7891.8㎡ |
| 总建筑面积 | 15.87万㎡ |
| 高度 | 261.88m |
| 停车位 | 628 |
| 标准层层高 | 7/F-27/F:4.3m，28/F:4.48m，30/F-53/F:4.5m |
| 幕墙 | 超白半钢化夹胶LOW-E中空玻璃幕墙 |
| 电梯系统 | 20部迅达电梯，载重量1600KG，梯速4-6m/s |
| 空调系统 | 约克变风量（VAV）中央空调系统 |
| 供电系统 | 120VA/平方米，配置2台应急发电机及UPS电源 |
| 弱电系统 | 中国电信、中国联通、中国移动数据及语音全面接入，弱电箱安装到户 |
| 安防系统 | 闭路电视、视频监控系统、电子巡更系统、入侵防盗报警系统、安全控制中心24小时监控大厦运作 |
| 消防系统 | 室内外消防栓、自动喷水、火灾自动报警、气体消防、应急照明、电气火灾报警、应急广播系统 |
| 智能系统 | 楼宇综合布线、计算机网络、有线电视、智能照明控制、门禁管理、水、电、空调冷量远程计费、能源监测分析、冷源群控、建筑设备管理、停车场收费管理系统及车位导引、大堂及公共区域配有音乐系统及信息发布系统 |
| 卫生间 | 各层男女公共卫生间，地面和墙身铺设大理石，各层另设具淋浴功能的VIP卫生间 |

B、皇岗商务中心

皇岗商务中心共62层，楼高268米；为集超甲级5A写字楼、超五星级酒店、高档购物中心于一体的“城市商务综合体”。由世界著名设计大师Larry.K精心设计，在设计时融入菱形钻石立面设计的理念，被喻为CBD地标性双子塔之一。

项目地处会展中心正东面，视野开阔，临近莲花山公园，生态环境优良。

项目坐拥CBD商务区交通红利，距离地铁1、4号线会展中心站步行2-3min；位处滨河大道入口处，并紧邻深南大道、皇岗路等城市主干道；项目往西走临近亚洲最大的高铁站----福田站，40分钟到广州，15分钟到香港九龙塘，畅达全省、全国；项目往南临近福田、皇岗双口岸，快速通达香港。

项目周边商圈环伺，商务生活配套齐全，集聚皇庭广场、怡景中心城、福华地下商业街、星河COCO PARK等商圈，并有众多诸如皇庭V酒店、喜来登酒店、马可孛罗、丽思卡尔顿酒店、香格里拉酒店等国际五星级酒店。

C、截至基准日住宅物业具体的主要信息如下所示：

| 项目 | 收费面积(平方米) | 单价（元/平方米/月） |
|---|---|---|
| 深圳-皇庭世纪 | 135,742.03 | 2.8元 |
| 深圳-皇庭彩园 | 46,425.61 | 2.8元 |
| 深圳-皇庭居 | 23,990.37 | 3.2元 |
| 深圳-皇庭香格里 | 19,146.07 | 别墅、住宅均为2.6元 |
| 深圳-皇庭港湾 | 51,300.25 | 高层4.6元、别墅6.5元、商铺8元 |
| 深圳-皇庭星园 | 9,599.53 | 别墅9.5元、商铺19.75元 |
| 惠州-皇庭红树东部 | 43,907.15 | 高层1.4元、商铺3.5元 |
| 钦州-皇庭天麓湖 | 124,612.90 | 高层1.3元、别墅2.5元、商铺2.6元 |
| 钦州-皇庭御珑湾 | 330,721.80 | 高层0.75元、别墅1.45元、商铺2元、幼儿园0.8元 |
| 大亚湾 | 266,412.41 | 住宅2.5元、别墅3元、商铺3.5元 |
| 博罗 | 268,408.29 | 住宅1.6元、别墅2.5元和2.8元、商铺2.6元、幼儿园2元 |
| 皇庭重庆分公司 | 30,560.73 | 住宅2.4元、公寓2.8元、商铺23元 |
| 钦州-宏基御堤湾 | 142,939.82 | 高层1元、商铺1.9元 |
| 合计 | 1,493,766.96 | |

（2）写字楼项目优势：

A 地段：地段优质，潜力无限，吸“金”指数持续上升；公司两处写字楼均处于深圳福田区CBD，目前是深圳写字楼最高租金位置，且目前该区域可开发的写字楼非常有限。

B 交通：交通直接影响商务成本，甚至对商机的把握；福田区CBD交通十分发达，地铁已建1、4号线，2020年通车的还有10号线，地面交通相对科技园的拥堵要好等多。

C 商圈：福田是CBD商圈，人才、技术和资金均密集。

D入驻企业 ：两处物业已入驻的企业有建信理财、国金证券、皇庭V酒店、首创证券等名企入驻。

（3）项目较周边同区域优势分析：

①可选择性高：两个项目，地标项目——皇庭中心，高性价比项目——皇岗商务中心，涵盖了200-500元的各种客户需求。

②项目地段好：交通畅达，皇庭中心为地铁（会展中心站）上盖物业，皇岗中心则位于滨海大道入口处，近地铁（步行2-3分钟）。

③结佣政策好：结佣快，达到结佣条件，7个工作日结全佣，并有不定期荐客高额奖励活动。

④配合度高：领导全力支持，可上门拜访客户；招商同事杀单快，最快当天即定；全程多团队高效配合，合同盖章流程最快当天全部走完。

综合以上客户优势，企业持续经营能力较好。

（二）同行业可比上市公司

1、本次交易定价的市盈率

根据评估报告，以2020年6月30日为评估基准日，皇庭商务服务100%股权的评估值为24,129.98万元的市盈率情况如下：

| 估值指标 | 2020年动态市盈率 |
|---|---|
| 倍数 | 7.78 |

2、可比同行业上市公司市盈率

标的公司行业内可比上市公司主要是深物业A、招商积余、南都物业、浦江中国等，同行业可比上市公司的市盈率具体如下：

| 证券代码 | 证券简称 | 基准日市盈率 |
|---|---|---|
| 000011.SZ | 深物业A | 12.8000 |
| 001914.SZ | 招商积余 | 58.8000 |
| 603506.SH | 南都物业 | 23.2000 |
| 1417.HK | 浦江中国 | 27.8320 |
| 1755.HK | 新城悦服务 | 30.4145 |
| 1778.HK | 彩生活 | 8.8104 |
| 1895.HK | 鑫苑服务 | 10.3914 |
| 1922.HK | 银城生活服务 | 23.5252 |
| 2606.HK | 蓝光嘉宝服务 | 12.2144 |
| 3319.HK | 雅生活服务 | 25.0738 |
| 6049.HK | 保利物业 | 41.5560 |
| 2869.HK | 绿城服务 | 36.3671 |
| | 平均值 | 25.9154 |

与同行业可比上市公司的市盈率相比，皇庭商务服务的市盈率低于其平均值，定价谨慎，本次交易购买皇庭商务服务100%股权的定价具备公允性。

（二）可比交易标的估值情况

1、本次采用的第二种方法为市场法，因近期类似物业管理公司股权收购的交易案例较多，交易标的与被评估企业一样均处于业务发展初期，主营业务均为物业管理，未来增长预期也基本相似，交易完成后均实现了控制权的转移，结合本次资产评估的对象、评估目的和评估师所收集的资料，本次选择交易案例比较进行评估。交易案例如下：

| 收购方 | 中航善达 | 雅生活服务 | 南都物业 | 皇庭国际 |
|---|---|---|---|---|
| 被收购方 | 招商物业 | 华仁物业 | 金枫物业 | 皇庭商务服务 |
| 交易价格 | 298,972.33 | 13,358.06 | 10,800.00 | 24,100.00 |
| 交易涉及股权比例 | 100.00% | 89.6643% | 70.00% | 100% |
| 对应100%股权价值 | 298,972.33 | 14,897.85 | 15,428.57 | 24,129.88 |
| 非经营性及溢余性资产净额 | 48,338.06 | 3,088.84 | 59.51 | -1,125.78 |
| 经营性股权价值 | 250,634.27 | 11,809.01 | 15,369.06 | 25,255.76 |
| 第一年承诺净利润 | 15,900.00 | 1,213.00 | 1,777.47 | 3,100.00 |
| 动态P/E | 15.76 | 9.74 | 8.65 | 7.78 |

如上表，近期市场同类交易中，根据标的公司交易对方未来年度承诺净利润测算的预测期平均市盈率的区间为8.65至15.76，本次交易的动态市盈率为7.78，略低于市场同类交易的动态P/E水平的下限。

2、本次标的与选择交易案例比较

| 项目 | 成长阶段 | 管理面积（万平方米） | 预测/实际收入（万元） | 承诺归母净利润（万元） |
|---|---|---|---|---|
| 被收购方（皇庭商务服务） | 稳步发展 | 171.35 | 11,142.56 | 3,100.00 |
| 招商物业 | 稳步发展 | 2,681.66 | 82,115.04 | 15,900.00 |
| 华仁物业 | 稳步发展 | | 13,594.12 | 1,213.00 |
| 金枫物业 | 稳步发展 | | 10,649.74 | 1,777.47 |

注：A.招商物业统计的管理面积为母公司管理面积，其投资的14家公司的管理面积无公开数据，无法统计。

B. 华仁物业及金枫物两家公司的管理面积在公开渠道无法查询。

C. 被收购方及招商物业的收入为预测收入，华仁物业及金枫物业的收入为收购当年实际完成的收入。

招商物业管理面积2,681.66万平方米，业态以住宅为主，其中商业办公面积为319.35万平方米，而被收购方业态以办公为主，故招商物业与被收购方因业态的不同导致管理面积存在差异。

因被收购方与招商物业管理业态的不同导致在收入及净利润方面存在差异。同时被收购方与华仁物业及金枫物业在营业收入方面差异较小，因被收购方管理业态以办公为主，而华仁物业及金枫物业以住宅为主，其毛利的不同，导致被收购方承诺净利润高于华仁物业及金枫物业。

针对被收购方与交易案例在上述方面存在的差异，本次评估从预期增长率、经营状况及物业服务类型等方面进行了修正，使其被收购方与交易案例在成长阶段、管理面积、收入及净利润方面具有可比性。

综上，从市场同类交易的角度来看，皇庭商务服务的估值水平处于市场估值范围之内，本次交易购买皇庭商务服务100%股权的定价具备公允性。

通过市场法得出的评估结果为：29,905.22万元，较收益法评估结果24,129.98万元略高5,775.24万元。综上所述，结合本次评估目的为深圳市皇庭国际企业股份有限公司拟股权收购值提供参考，以谨慎性为原则，认为收益法结果较市场法估值更能真实合理的反映深圳市皇庭商务服务有限公司的股东全部权益价值 ，定价比较公允及合理。

标的公司为物业服务公司，主要是由于皇庭商务服务为非上市公司，未经过上市公司公开及非公开募集资金充实净资产的过程，皇庭商务服务资产和负债规模较小，具有轻资产运营的特点。企业的主要价值除了固定资产、营运资金等有形资源之外，还包括其拥有的管理能力、人力资源、合同权益等要素，其产生的价值及协同作用无法在企业账面体现。是本次评估增值的主要原因。

（4）对比皇庭商务服务历次增资及股权转让（如适用）的估值与本次交易的评估值，说明其中存在的差异及合理性。

公司回复：不适用。

（5）你公司对上述收购事项约定了分期支付安排，请说明截至目前各阶段款项的实际支付情况、资金来源，是否存在提前或滞后向交易对方支付收购款的情形。

公司回复：

皇庭商务服务股权转让款协议于2020年7月31日签订，根据股权转让协议书约定，本协议签署之日起5个工作日内，以转账方式支付30%股权转让款6,215.80万元，完成标的股权工商变更登记过户之日起5个工作日内，以转账方式支付14,503.54万元。

该股权转让款实际支付情况如下表，不存在提前或滞后向交易对方支付收购款的情形。

| 支付日期 | 支付金额 | 资金来源 |
|---|---|---|
| 2020.7.31 | 3,000.00 | 自有资金 |
| 2020.8.3 | 2,000.00 | 自有资金 |
| 2020.8.4 | 15,719.34 | 自有资金 |
| 合计 | 20,719.34 | |

（6）结合协议安排、交易对价支付的时点、股权过户、工商登记变更等事项，说明你公司将皇庭商务服务纳入合并报告的时点、是否满足控制权转移的条件，购买日至期末确认的营业收入、净利润、扣非后净利润金额。

公司回复：

皇庭商务服务股权过户和工商变更登记是2020年8月4日。截止2020年8月4日，该股权转让款根据合同约定已支付，公章、财务章等印章、会计档案等均已移交，满足了控制权转移的条件，因此公司自2020年8月将皇庭商务服务纳入合并报告范围。购买日至期末确认的营业收入金额为5,924.60万元，净利润为1,455.41万元，扣非后净利润为1,436.52万元。

（7）皇庭投资、皇庭产控承诺皇庭商务服务2020年经审计的净利润不低于3,100万元、2021年及2022年每年度经审计的净利润不低于3,250万元，如未能达到承诺金额的差额部分，由其承诺以现金支付方式补足。请说明协议是否对业绩承诺补偿义务设置上限、业绩承诺补偿人皇庭投资、皇庭产控是否具备充分的业绩承诺履行能力，你公司为确保交易对方履行业绩承诺补偿义务所采取的保障措施。

公司回复：

1、说明协议是否对业绩承诺补偿义务设置上限

皇庭产控、皇庭投资承诺皇庭商务服务2020年经审计的净利润不低于3100万元、2021年及2022年每年度经审计的净利润不低于3250万元，如未能达到承诺金额的差额部分，由皇庭产控、皇庭投资承诺以现金支付方式补足。

根据亚太（集团）会计师事务所（特殊普通合伙）出具的《关于皇庭商务服务2020年度业绩承诺实现情况的专项审核报告》(亚会专审字（2021）第01610042号)，皇庭商务服务2020年度实现的净利润为3,478.39万元，高于2020年度承诺净利润数3,100万元，完成2020年度业绩承诺。

协议未对皇庭投资、皇庭产控业绩承诺补偿义务设置上限。

2、业绩承诺补偿人皇庭投资、皇庭产控是否具备充分的业绩承诺履行能力

皇庭投资和皇庭产控为公司实际控制人郑康荣先生控制的皇庭集团的下属全资子公司，皇庭投资和皇庭控制的支付能力主要依托于皇庭集团的实力进行支付。基于前述皇庭集团情况的描述，对于该业绩承诺皇庭投资、皇庭产控及皇庭集团具备充分的业绩承诺履行能力。

（8）请年审会计师核查并发表明确意见。

会计师回复：

针对上述同一控制下的企业合并所实施的主要审计程序，包括但不限于：

1、了解收购前后皇庭国际、皇庭商务服务业务情况，以判断该收购项目的背景、收购标的资产业务与上市公司业务的协同性、本次关联交易的必要性；

2、检查收购过程中股权转让合同，并核对了相关付款的进程及银行流水、账务处理情况，结合股权过户、工商登记变更等事项，以判断收购过程中公司将皇庭商务服务纳入合并报告的时点，是否满足控制权转移的条件等；

3、获取收购过程中的评估报告，并对其具体过程、评估方法及主要参数进行分析，判断相关参数、假设的确定依据及其合理性；同时，结合皇庭商务服务历史经营情况、管理面积、业务模式等，并参照同行业可比上市公司估值情况，对其评估结果的公允性、合理性进行分析，判断其估值的合理性；

4、查询皇庭国际关于收购皇庭商务服务的相关公告，并与所获取的相关资料进行比对；

5、对收购后的皇庭商务服务经营情况进行审计，并进一步验证其估值的合理性。

二、结论

经核查，我们认为，基于项目组对公司2020年度财务报表所执行的审计程序，未发现公司的上述回复与我们所获取的审计证据存在不一致之处，相关会计处理符合会计准则的规定。

6. 2020年8月22日你公司披露《关于收到业绩补偿款的公告》显示，2018 年 12 月，你公司以同心基金22.34%股份与控股股东皇庭集团旗下的重庆皇庭珠宝广场有限公司（以下简称“重庆皇庭”）100%股权进行资产置换。同时交易各方对重庆皇庭广场进行业绩承诺。重庆皇庭广场 2019 年度实际实现承诺收入 8,269,570.79 元，未达到业绩承诺要求。2020年8月22日，你公司收到业绩承诺方皇庭集团支付的业绩补偿款31,730,429.21 元。

请你公司说明报告期内业绩补偿款的会计处理及依据，是否符合《企业会计准则》的规定。

公司回复：

2019年重庆珠宝广场收入未达到业绩承诺要求，2019年12月31日根据重庆皇庭广场的审定收入8,269,570.79元与业绩承诺收入40,000,000.00之间的差额确认需要皇庭集团支付的业绩补偿款31,730,429.21元，会计处理如下：

借：其他应收款-皇庭集团　　31,730,429.21

贷：资本公积　　31,730,429.21

2020年8月22日收到皇庭集团支付的业绩补偿款，会计处理如下：

借：银行存款　　31,730,429.21

贷：其他应收款-皇庭集团　　31,730,429.21

以上会计处理均符合《企业会计准则》的规定。

请年审会计师核查并发表明确意见。

会计师回复：

一、对重庆皇庭珠宝广场承诺事项执行的主要审计程序，包括但不限于：

1、获取资产置换相关合同，并查询公司相关公告并予以核对；

2、获取2019年度重庆皇庭广场业绩承诺审计报告，与所收到的业绩补偿款进行核对；

3、检查相关收款银行流水及会计处理的正确性。

二、结论

经核查，我们认为，基于项目组对公司2020年度财务报表所执行的审计程序，未发现公司的上述回复与我们所获取的审计证据存在不一致之处，相关会计处理符合会计准则的规定。

6. 年报求用公允价值模式进行后续计量的投资性房地产明细情况显示，成都皇庭国际中心基于2020年12月31日的评估公允价值为788,919,684.17元，其变动幅度大于5%，根据你公司的会计政策，2020年12月31日该项投资性房地产期末公允价值调减127,620,915.83元。重庆皇庭珠宝城基于2020年12月31日的评估公允价值为764,999,700.00元，评估减值3.43%，其变动幅度小于5%。根据你公司的会计政策，对该项投资性房地产期末公允价值不做账务处理。请你公司：

（1）说明前述两项投资性房地产期末公允价值评估的具体过程，关键假设与参数，包括但不限于土地与房地产租赁情况、未来现金流、折现率、同类土地与物业价值等，并结合上述内容说明评估价值的公允性与合理性。

公司回复：

一、成都皇庭国际中心的具体评估过程

（一）市场法评估过程

1、比较可比案例选择

| 估价对象和比较案例 | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|---|---|---|---|---|
| 比较因素内容 | | | | |
| 物业名称 | 泰然环球时代中心 | 希顿国际 | 雄川金融中心 | 东方希望天祥 |
| 所在位置 | 成都市高新区吉瑞三路99号1栋 | 成都市高新区天府大道中段666号 | 成都市高新区天府二街166号 | 成都市高新区天府大道中段500号 |
| 物业类型 | 写字楼 | 写字楼 | 写字楼 | 写字楼 |
| 交易价格（元/平方米） | 待估 | 14426 | 13599 | 11833 |
| 楼宇级别 | 甲级 | 甲级 | 甲级 | 乙级 |
| 交易情况 | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易时间 | 2020/12/31 | 2020/12/31 | 2020/12/31 | 2020/12/31 |

2、因素选择与因素条件说明

| 估价对象和比较案例 | | 估价对象 | 比较案例一 | 比较案例二 | 比较案例三 |
|---|---|---|---|---|---|
| 比较因素内容 | | | | | |
| 物业名称 | | 泰然环球时代中心 | 希顿国际 | 雄川金融中心 | 东方希望天祥 |
| 所在位置 | | 成都市高新区吉瑞三路99号1栋 | 成都市高新区天府大道中段666号 | 成都市高新区天府二街166号 | 成都市高新区天府大道中段500号 |
| 物业类型 | | 写字楼 | 写字楼 | 写字楼 | 写字楼 |
| 交易价格（元/平方米） | | 待估 | 14426 | 13599 | 11833 |
| 楼宇级别 | | 甲级 | 甲级 | 甲级 | 乙级 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易时间 | | 2020/12/31 | 2020/12/31 | 2020/12/31 | 2020/12/31 |
| 区位因素 | 繁华程度 | 位居成都国际城南CBD中央商务区核心，会展商务、地铁总部三大财富圈之核心。 | 位居成都国际城南CBD中央商务区核心，会展商务、地铁总部三大财富圈之核心。 | 位居成都国际城南CBD中央商务区核心，会展商务、地铁总部三大财富圈之核心。 | 位居成都国际城南CBD中央商务区核心，会展商务、地铁总部三大财富圈之核心。 |
| | 周边地铁情况 | 距1号线世纪城站207米; | 距1号线世纪城站400米; | 距1号线世纪城站493米; | 距1号线世纪城站50米; |
| | 距机场距离 | 距离 成都双流国际 机场 约 14 公里 | 距离 成都双流国际 机场 约 18 公里 | 距离 成都双流国际 机场 约 18 公里 | 距离 成都双流国际 机场 约 17 公里 |
| | 距火车站距离 | 距离 成都东 高铁站 距离 16 公里 | 距离 成都东 高铁站 距离 16 公里 | 距离 成都东 高铁站 距离 16 公里 | 距离 成都东 高铁站 距离 22 公里 |
| | 道路通达度 | 吉瑞三路 | 天府大道 | 天府二街 | 天府大道 |
| | 公共设施完备度 | 公共设施完配备齐全 | 公共设施完配备齐全 | 公共设施完配备齐全 | 公共设施完配备齐全 |
| | 基础设施完善度 | 基础设施配备完整 | 基础设施配备完整 | 基础设施配备完整 | 基础设施配备完整 |
| | 环境质量 | 无污染 | 无污染 | 无污染 | 无污染 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 框架 | 框架 | 框架 | 框架 |
| | 建筑形式 | 高层 | 高层 | 高层 | 高层 |
| | 物业管理情况 | 第三方物业公司 | 开发商物业公司 | 开发商物业公司 | 开发商物业公司 |
| | 设施设备情况 | 设施设备较好 | 设施设备较好 | 设施设备较好 | 设施设备较好 |
| | 公共部分装修 | 豪装 | 精装 | 精装 | 简装 |
| | 内部装修 | 精装 | 精装 | 简装 | 简装 |
| | 所在楼层 | 20 | 13 | 10 | 6 |
| | 剩余使用年限 | 29 年 | 32 年 | 34 年 | 34 年 |
| 权益修正 | | 权属清晰、完全产权 | 权属清晰、完全产权 | 权属清晰、完全产权 | 权属清晰、完全产权 |

3、比较因素条件指数的确定

根据上表所述情况进行系数修正，以评估对象的各因素条件为基础，将比较可比案例相应条件与评估对象相比较，确定相应的指数，并给予适当修正。

4、建立比较状况条件指数表和状况比较修正系数表

根据对评估对象和比较案例情况的分析，把各比较案例的自身状况按照参比状况分别与评估对象的相应状况进行比较，依照比较状况条件说明表，建立“比较因素条件说明表”和“比较因素条件指数表”。详细内容见下表：

比较因素条件说明表

| 估价对象和比较案例 | | 估价对象 | 希顿国际 | 雄川金融中心 | 东方希望天祥 |
|---|---|---|---|---|---|
| 比较因素内容 | | | | | |
| 交易价格（元/平方米） | | 待估 | 14426 | 13599 | 11833 |
| 楼宇级别 | | 甲级 | 甲级 | 甲级 | 乙级 |
| 交易情况 | | 正常 | 正常 | 正常 | 正常 |
| 交易时间 | | 2020/12/31 | 2020/12/31 | 2020/12/31 | 2020/12/31 |
| 区位因素 | 繁华程度 |好 | 好 | 好 | 好 |
| | 周边地铁情况 | 好 | 好 | 好 | 好 |
| | 距机场距离 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 距火车站距离 | 一般 | 一般 | 一般 | 一般 |
| | 道路通达度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 公共设施完备度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 基础设施完善度 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 环境质量 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 建筑形式 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 物业管理情况 | 好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 设施设备情况 | 较好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 公共部分装修 | 好 | 较好 | 较好 | 较好 |
| | 内部装修 | 较好 | 较好 | 一般 | 一般 |
| | 所在楼层 | 较好 | 较好 | 一般 | 一般 |
| | 剩余使用年限 | 29 | 32 | 34 | 34 |
| 权益因素 | | 好 | 好 | 好 | 好 |

比较因素条件指数表

| 估价对象和比较案例 | | 估价对象 | 希顿国际 | 雄川金融中心 | 东方希望天祥 |
|---|---|---|---|---|---|
| 比较因素内容 | | | | | |
| 交易价格（元/平方米） | | 待估 | 14426 | 13599 | 11833 |
| 楼宇级别 | | 100 | 100 | 100 | 90 |
| 交易情况 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 交易时间 | | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 区位因素 | 繁华程度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 周边地铁情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 距机场距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 距火车站距离 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 道路通达度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共设施完备度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 基础设施完善度 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 环境质量 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 建筑形式 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 物业管理情况 | 100 | 96 | 96 | 96 |
| | 设施设备情况 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 公共部分装修 | 100 | 96 | 96 | 92 |
| | 内部装修 | 100 | 100 | 96 | 96 |
| | 所在楼层 | 100 | 100 | 100 | 100 |
| | 剩余使用年限 | 100 | 103 | 105 | 105 |
| 权益因素 | | 100 | 100 | 100 | 100 |

5、编制比较因素修正系数表，具体情况见下表：

比较因素修正系数表

| 估价对象和比较案例 | | 希顿国际 | | | 雄川金融中心 | | | 东方希望天祥 | | |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 比较因素内容 | | | | | | | | | | |
| 交易价格（元/平方米） | | 14426 | | | 13599 | | | 11833 | | |
| 楼宇级别 | | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 90 |
| 交易情况 | | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 交易时间 | | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 区位因素 | 繁华程度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 周边地铁情况 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 距机场距离 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 距火车站距离 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 道路通达度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 公共设施完备度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 基础设施完善度 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 环境质量 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 个别因素 | 建筑结构 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 建筑形式 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 物业管理情况 | 100 | / | 96 | 100 | / | 96 | 100 | / | 96 |
| | 设施设备情况 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 公共部分装修 | 100 | / | 96 | 100 | / | 96 | 100 | / | 92 |
| | 内部装修 | 100 | / | 100 | 100 | / | 96 | 100 | / | 96 |
| | 所在楼层 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| | 剩余使用年限 | 100 | / | 103.22 | 100 | / | 105.1 | 100 | / | 105.1 |
| 权益因素 | | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 | 100 | / | 100 |
| 综合修正系数 | | 1.0512 | | | 1.0754 | | | 1.2469 | | |
| 比准价格（元/平方米） | | 15200 | | | 14600 | | | 14800 | | |

经上述交易案例对比修正，可比交易案例修正后的价格差异较小，故按算术平均值作为市场法的比准价格，即：

| 比较案例 | 希顿国际 | | 雄川金融中心 | | 东方希望天祥 |
|---|---|---|---|---|---|
| 比准价格 | 15200 | 元/平方米 | 14600 | 元/平方米 | 14800 |
| 权重 | 1/3 | | 1/3 | | 1/3 |
| 估价对象单价 | 14900 | | 元/平方米（取整） | | |

6、楼层修正

经上述评估，评估人员根据实地调查分析，对评估对象的不同楼层进行价格差异修正。修正如下：

楼层修正

| 楼层 | 修正指数 | 案例指数 | 修正系数 | 修正价格 |
|---|---|---|---|---|
| 5 | 97 | 100 | 0.97 | 14453 |
| 6 | 98 | 100 | 0.98 | 14602 |
| 7 | 98 | 100 | 0.98 | 14602 |
| 8 | 98 | 100 | 0.98 | 14602 |
| 9 | 98 | 100 | 0.98 | 14602 |
| 10 | 98 | 100 | 0.98 | 14602 |
| 11 | 99 | 100 | 0.99 | 14751 |
| 12 | 99 | 100 | 0.99 | 14751 |
| 13 | 99 | 100 | 0.99 | 14751 |
| 14 | 99 | 100 | 0.99 | 14751 |
| 16 | 100 | 100 | 1 | 14900 |
| 17 | 100 | 100 | 1 | 14900 |
| 18 | 100 | 100 | 1 | 14900 |
| 19 | 100 | 100 | 1 | 14900 |
| 20 | 100 | 100 | 1 | 14900 |
| 21 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 22 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 24 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 25 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 26 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 27 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 28 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 29 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 30 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 31 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 32 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 33 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 34 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 35 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 36 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 37 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |
| 41 | 101 | 100 | 1.01 | 15049 |

7、经市场法评估，纳入评估范围的成都皇庭国际中心5-14层、16-22层、24-37层及41层写字楼评估值为 788,919,684.17元。

（二）收益法评估过程

1、截至评估基准日租赁情况如下：

| 序号 | 合同名称及标的 | 承租方 | 出租面积（㎡） |
|---|---|---|---|
| 1 | 1001、1002 | 中银保险有限公司四川分公司 | 461.57 |
| 2 | 2704、2705（产权2404、2405） | 成都侠客岛商务中心（有限合伙） | 532.93 |
| 3 | 603、604、605 | 成都天心企业管理咨询有限公司 | 942.81 |
| 4 | 705、706 | 宜信普惠信息咨询（北京）有限公司 | 636.49 |
| 5 | 601、602 | 远大空调有限公司 | 481.84 |
| 6 | 1803（产权1603） | 四川省物流产业股份有限公司物流事业部 | 366.88 |
| 7 | 1801、1802（产权1601、02） | 四川省工业品电子商务有限公司 | 461.55 |
| 8 | 0504、0505、1501-1506、1601-1606（产权5层504、505、13层1301-1306、14层1401-1406） | 中铁建昆仑路桥建设有限公司 | 3,957.55 |
| 9 | 501、1901、1902、1903、1904（产权5层06-01、17层1701-1704） | 中石油燃料油有限责任公司西南销售分公司 | 1,271.45 |
| 10 | 1004、1005 | 卡兰蒂斯装饰设计成都有限公司 | 518.15 |
| 11 | 2001-2006（产权18层1801-1806） | 成都乐狗科技有限公司 | 1,697.28 |
| 12 | 2201、2202、2203、2204、2205、2206（产权20层2001-2006 | 成都无糖信息技术有限公司 | 1,697.55 |
| 13 | 0501、0502、0503、0506-2、2901-2906、3001-3006、3101-3106、3201-3206（产权26-29层、5层01-03、06-2号） | 成都融创天府影都文化产业有限公司/环球融创会展文旅集团有限公司 | 7,974.27 |
| 14 | 1201、1204、1205、1206 | 四川雅居乐房地产开发有限公司 | 1,044.67 |
| 15 | 1905、1906（产权1705、1706） | 四川瑞洋建筑工程有限公司 | 593.82 |
| 16 | 801、802、803、804、805、806 | 北京华宇信息技术有限公司 | 1,698.49 |
| 17 | 0701、0702、0703 | 达实智能科技（成都）有限公司 | 853.35 |
| 18 | 0905、0906 | 四川恒丰汇通企业管理咨询有限公司/四川融合正通工程咨询有限公司 | 593.76 |
| 19 | 2702（产权2402） | 成都坤品文化旅游有限公司 | 181.62 |
| 20 | 2104、2105、2106（产权1904、1905、1906） | 四川西网投资集团有限公司 | 846.11 |
| 21 | 6层06号 | 成都无糖信息技术有限公司(扩租1) | 381.80 |
| 22 | 2701、2706 | 四川树业律师事务所 | 670.76 |
| 23 | 2301、2302、2306；2101、2102（1-2）号 | 成都郫都区梓橦轨道城市发展有限公司 | 1,010.36 |
| 24 | 1101、1102、1103、1104、1105、1106 | 川投信息产业集团有限公司 | 1,652.93 |
| 25 | 2501-2506（产权2201-2206） | 成都乐狗科技有限公司（扩租） | 1,697.26 |
| 26 | 704 | 成都无糖信息技术有限公司(扩租2) | 265.49 |
| 27 | 1806（产权1606） | 四川省物流产业股份有限公司物流事业部（扩租1） | 350.65 |
| 28 | 36-41整层（产权32-37整层） | 成都书声科技有限公司 | 10,105.91 |
| 29 | 0901、0902、0903、0904 | 成都妙想风云网络科技有限公司 | 1,058.95 |
| 30 | 2102号（产权1902号） | 声图视讯（成都）信息技术有限公司 | 278.27 |
| 31 | 1003 | 成都优客教育咨询有限公司 | 366.89 |
| 32 | 33整层（产权楼层30层） | 中科科发实业集团有限公司 | 1,752.19 |
| 33 | 2304、2305号（产权2104、2105） | 荀贤茂 | 504.72 |
| 34 | 35整层（产权楼层31层） | 成都书声科技有限公司 | 1,707.91 |
| 35 | 1203号 | 四川雅居乐房地产开发有限公司 | 366.88 |
| 36 | 28层（产权25层） | 成都兆欣麟房地产开发有限公司 | 1,707.77 |
| 37 | 2703号（产权2403号） | 成都兆欣麟房地产开发有限公司(27F) | 363.38 |
| 38 | 1804号（产权1604号） | 中石油燃料油有限责任公司西南销售分公司(扩租1) | 259.15 |
| 39 | 1202号 | 中国建筑第二工程局有限公司 | 285.85 |

2、收益期内租金的确定

本次对租金预测按已出租部分按合同约束租金进行预测，未出租部分按市场平均租金预测计算。

3、空置率的确定

评估人员通过企业历史实际租赁情况以及该物业其他办公楼租赁情况，并结合现在的宏观经济发展情形及成都市写字楼租赁实际情况。本着谨慎性原则，确定3%的空置率。

4、年递增系数的确定

通过同花顺数据库查询，结合现在的宏观经济发展情形及成都市写字楼市场情况，本着谨慎性原则，考虑3%的增长。

5、租赁保证金的确定

评估对象的租赁保证金按3个月计算。租赁保证金利率按中国人民银行公布的评估时点活期存款利率0.35%计算。押金月收益=含税月租金×（1-空置率）×押金月数×押金利率/12。

6、相关税费

房产税依照从租计税法缴纳，税率为12%；增值税税率为6%，土地使用费12元/㎡·年；印花税为毛租金的0.1%；城建维护税和教育费附加分别为增值税的3%、2%；城市维护税为增值税的7%。

7、房屋租赁维修管理费

房屋租赁管理费是房屋租赁管理部门对出租房屋单位或个人收取的费用，通过查阅相关资料，该维修管理费为毛租金的1.5%。

8、租赁其他费用

该费用包括租赁手续费及保险费等，租赁手续费用一般为毛租金的1%。保险费为毛租金的0.05%。

9、报酬率的确定

报酬率=无风险报酬率+投资风险报酬率。

其中：无风险报酬率是指不承担投资风险的回报率，是几乎所有的投资都应该得到的投资回报率，无风险报酬