（上接A52版）

经核查，独立财务顾问认为：

深中置业所属土地权属明晰，长期处于未开发状态的原因与重组预案中房地产业务初步核查结果一致，深中置业不存在因闲置土地、炒地以及囤房囤积、哄抬房价等违法违规行为被行政处罚或正在被（立案）调查的情况。

深中置业被纳入土地闲置费不属于行政处罚，在深中置业被纳入土地闲置费的情形下深南电进行重组符合《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》第八条、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条和《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》的规定，对本次重组不构成实质性障碍。

【律师核查意见】

德恒律师认为，深中置业被征缴土地闲置费的情形不属于《中华人民共和国行政处罚法》、《国土资源行政处罚办法》等相关法律、法规及规范性文件规定的行政处罚。

德恒律师认为，深中置业被征缴土地闲置费的情形未违反《国务院关于坚决遏制部分城市房价过快上涨的通知》第八条、《国务院办公厅关于继续做好房地产市场调控工作的通知》第五条和《证监会调整上市公司再融资、并购重组涉及房地产业务监管政策》的有关规定，不会对本次重组构成实质性障碍。

5、请补充标的公司深中置业水木年华花园项目是否预售，如是，补充披露相关情况。

【公司回复】

以下楷体加粗部分在本次交易预案（修订稿）“第四章 交易标的基本情况”之“一、深中置业”之“（二）最近三年一期主营业务发展情况”中予以补充披露：

截至2016年9月12日，深中置业水木年华花园项目进度如下：

1、1#楼二单元（6栋）13层板浇筑完成，一单元（1栋）12层板浇筑完成。

2、2#楼地下室负一层顶板支模。

3、3#楼一单元（1栋）9层板浇筑完成，二单元（6栋）9层板浇筑完成。

4、4#楼7栋一层商铺顶板支模。

5、5#楼8栋外围负一层顶板支架，9栋外围负一层底板浇筑完成。

6、6#楼10栋外围负一层砖胎模砌筑。

7、7#楼外墙抗渗。

根据公司在广东省网上办事大厅中山分厅的核查，中山市办理商品房预售许可的办理条件中第五条规定：七层以上（不含本数）的商品房预售项目，需要已完成三分之二结构工程。

综上，由于深中置业水木年华花园项目尚未完成三分之二的结构工程，并未达到进行预售的条件，因此深中置业水木年华花园项目未进行预售。

6、根据重组预案相关披露文件，瑞华会计师事务所为深中置业与深中开发累计亏损数额巨大，且已资不抵债，而能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况，因此发表了带强调事项段的无保留意见。请你公司说明该项审计意见是否对本次重组构成实质性障碍。请独立财务顾问和律师核查并发表明确意见。

【公司回复】

一、本次交易的合规性

本次出售标的资产为上市公司所持深中置业75%股权和深中开发75%股权，上市公司合法持有标的资产，不存在委托持股、信托持股或其他任何为第三方代持股权的情形；标的资产不存在质押、担保或任何形式的第三方权利，也不存在争议、纠纷，被实施司法保全措施或强制执行措施等任何限制、阻碍或禁止转让的情形。

二、对深中置业与深中开发持续经营能力的说明

虽然深中置业与深中开发持续亏损，但两家公司仍具有充分的可持续经营的理由，两家公司已经根据目前实际经营情况采取措施，以保证公司持续经营能力。

（一）对深中置业持续经营能力的说明

为保障持续经营能力，深中置业采取如下措施：

1、深中置业的负债金额为341,493,227.61元，其中长期借款金额为111,000,000.00元，占负债总额的32.50%，该借款系由开发项目抵押贷款，未来12个月内不存在偿还压力；短期负债为230,493,227.61元，占负债总额的67.50%，主要是为母公司深南电及其控股公司深中开发负债，金额分别为108,146,511.98元、104,592,344.74元，二者合计占负债总额的62.30%。深中置业管理层将积极开展与股东之间的债务展期工作；

2、深中置业将加快推进53.82亿元在建楼盘的建设工作，盘活公司资产，加大各项费用控制力度，加强企业财务管理，资产管控，努力提升公司的盈利水平。

（二）对深中开发持续经营能力的说明

为保障持续经营能力，深中开发采取如下措施：

1、深中开发的负债金额为1,292,659,238.20元，主要是与股东及关联方的负债，其中母公司深南电及其控股公司，金额为941,651,688.73元，占比72.85%；股东深中集团公司292,482,312.77元，占比22.63%，两者合计金额为1,234,134,001.50元，占期末负债总额95.47%。深中开发管理层将积极开展与股东之间的债务展期工作。

2、深中开发管理层将集中力量处置历史遗留问题，盘活公司资产，加大各项费用控制力度，加强企业财务管理，资产管控，努力提升公司的盈利水平。

三、深中置业与深中开发财务情况的披露情况

在公开挂牌转让过程中，上市公司已经在《中山市深中房地产投资管理有限公司75%股权及中山市深中房地产开发有限公司75%股权转让公告》中对深中置业和深中开发的财务情况进行了披露，包括了深中置业与深中开发2015年的主要业务收入和净利润，截至2016年6月30日止的净资产等财务数据。

针对瑞华会计师发表的带强调事项段的无保留意见提出深中置业与深中开发累计亏损数额巨大，且已资不抵债，而能导致对持续经营假设产生重大疑虑的事项或情况，上市公司已在预案之“重大风险提示”之“五、标的公司经营风险”中对相关风险进行了充分披露。

综上所述，本次交易具有合规性，深中置业与深中开发具有充分的可持续经营理由，且上市公司已经对深中置业与深中开发的财务情况和经营情况进行了披露，因此该带强调事项段的无保留意见不会对本次重组构成实质性障碍。但是该带强调事项段的无保留意见可能会对本次交易产生不利影响，可能会影响潜在投资者对标的资产价值的判断，进而对本次公司重组产生不利影响。

【独立财务顾问核查意见】

经核查，独立财务顾问认为：本次出售标的资产为上市公司所持深中置业75%股权与深中开发75%股权，上市公司已经对标的资产的完整性出具承诺函，本次交易具有合规性。由于对于瑞华会计师发表的带强调事项段的无保留意见，深中置业与深中开发高额持续亏损，但两家公司仍具有充分的可持续经营的理由，两家公司已经对其负债、经营情况采取措施，以保证持续经营能力。且上市公司已经在预案和公开挂牌转让公告中对深中置业和深中开发的经营情况和财务情况进行了披露，因此该带强调事项段的无保留意见不会对本次重组构成实质性障碍，但可能会对本次交易产生不利影响，可能会影响潜在投资者对标的资产价值的判断，进而对本次公开挂牌转让的竞拍认购工作产生较大影响。

【律师核查意见】

德恒律师认为，虽然深中置业与深中开发累计亏损数额巨大、且已资不抵债，但是深中置业与深中开发已根据目前实际经营情况采取措施，以保证公司持续经营能力，并且深中置业与深中开发的财务、经营状况及对应的相关风险已充分披露，该项带强调事项段的无保留意见的审计意见不会对本次重组构成实质性障碍。

7、重组预案显示，2003年9月深中置业改制成为有限责任公司，同期净资产为6084万元，却以0元价格转让给你公司，请说明原因。2005年3月31日，深中置业净资产余额为-4,204.57元，请你公司说明设立深中置业股权时的公司经营状况、及深中置业在知期内发生资不抵债的主要原因。

【公司回复】

一、重组预案显示，2003年9月深中置业改制成为有限责任公司，同期净资产为6084万元，却以0元价格转让给你公司，请说明原因。

2003年9月8日，中山市成诺会计师事务所有限公司出具《中山发广资产评估报告》[中成会字（2003）第209034号]，评估基准日为2003年6月30日，净资产评估值为60,839,359.23元。

2006年9月28日，电力开发与深南电签署了《关于转让中山发电厂有限公司股权的股权转让协议》，其中约定电力开发应转让深南电应承接电力开发持有的未设置任何留置、质押、担保或其他第三方利益的中山发电厂的75%股权，转让价格为70万元人民币。

（一）2005年4月6日，中山市财政资产评估有限公司出具《中山发电厂有限公司整体资产评估报告》（财资评字第05003381号），评估基准日为2005年3月31日，所有者权益评估值为-4,204.57元；

（二）深南电以零价格承债方式收购电力开发持有中山发电厂的75%股权。深南电对中山发电厂进行财务资助，帮助中山发电厂偿还银行贷款。截至2016年6月30日，深中置业仍欠深南电资金余额为1,086.27元。

二、2006年3月31日，深中置业净资产评估值为-4,204.57元，请你公司说明设立深中置业股权时公司的经营状况，及深中置业在知期内发生资不抵债的主要原因。

（一）设立深中置业股权时公司的经营状况

2006年9月28日，电力开发与深南电签署了《关于转让中山发电厂有限公司股权的股权转让协议》，深南电受让中山发电厂75%股权。2007年4月13日，中山市工商行政管理局核准上述股权转让事宜。

由于自2005年知期由外一路飙升，再加上历史遗留债务数额较大而产生财务负担，中山发电厂呈现了较大亏损。根据广东羊城会计师事务所有限公司出具的《审计报告》[（2007）羊查字第100349号]，2006年度，深中置业实现主营业务收入32,344.74元，比上年下降99.89%；实现利润总额-5,966,615.12元，比上年下降47.43%；实现净利润-5,966,615.12元，比上年下降47.43%。深中置业收入大幅下降的主要原因为发电量的大幅下降。

按照国发[2007]2号文《关于加快关停小火电机组的若干意见》，中山发电厂作为地方集油机电厂，已列入国家小火电淘汰关停范围，并于2007年3月31日开始实施停产。

（二）深中置业在知期内发生资不抵债的主要原因

2006年6月6日，中山市财政资产评估有限公司出具《中山发电厂有限公司整体资产评估报告》（财资评字第05003381号），评估基准日为2006年3月31日，所有者权益的账面价值为40,883,301.94元，评估值为-4,204.57元，评估减值40,887,506.51元，评估减值的主要原因如下：

序号	科目	评估增值/减值	增减值（元）	评估增值/减值的主要原因
1	流动资产	减值	25,025,902.39	应收账款未能收回导致评估减值
2	固定资产	减值	4,023,043.00	房屋建筑物、机器设备、车辆采用重置成本法评估出现减值
3	无形资产	增值	85,160,730.00	土地使用权采用基准地价系数修正法和假设开发法评估出现增值
4	流动负债	增值	96,999,291.12	中山发电厂作为资产占有单位承接相对应的银行借款97,000,000.00元导致短期借款出现增值
	所有者权益	减值	40,887,506.51	

8、请补充披露深中置业金额19,490.61万元其他应付款、深中开发金额111,093.24万元其他应付款的形成原因，在未来发生时间、金额、利率等具体情况，并说明你公司2015年对长的资产往来款及利息计提坏账准备对本次债务金额确认的影响。

【公司回复】

一、请补充披露深中置业金额19,490.61万元其他应付款、深中开发金额111,093.24万元其他应付款的形成原因，在未来发生时间、金额、利率等具体情况

以下楷体加粗部分在本次交易预案（修订稿）“第四章 交易标的基本情况”之“一、深中置业”之“（三）主要资产、负债及对外担保情况”中予以补充披露：

截至2016年6月30日，深中置业19,490.61万元其他应付款主要由应付深南电及深中开发对外资务资助款项构成，具体情况如下：

单位:万元

序号	应付单位	发生时间	2016年6月30日的金额	利率	形成原因
1	深南电	2007年6月28日-2016年6月30日	8,975.00	7%	财务支助款项,用于深中置业日常经营开支、归还银行贷款
2	深中开发	2007年8月31日-2016年6月30日	10,459.23	5.60%-5%	财务支助款项,用于深中置业日常经营开支、归还银行贷款
3	其他	-	56.38	-	房改基金、住房公积金、投保保证金等
合计		-	19,490.61	-	

以下楷体加粗部分在本次交易预案（修订稿）“第四章 交易标的基本情况”之“二、深中开发”之“（三）主要资产、负债及对外担保情况”中予以补充披露：

截至2016年6月30日，深中开发111,093.24万元其他应付款主要由应付深南电及兴中集团财务资助款项构成，具体情况如下：

单位:万元

序号	应付单位	发生时间	2016年6月30日的金额	利率	形成原因
1	深南电	2005年6月13日-2016年6月30日	4,128.00	5.60%	财务支助款项,用于深中开发日常经营开支、归还银行贷款
2	深南电	2007年11月28日-2016年6月30日	54,524.58	7%	财务支助款项,用于深中开发日常经营开支、归还银行贷款
3	深南电	2014年12月24日-2016年6月30日	23,272.42	7%	财务支助款项,用于深中开发日常经营开支、归还银行贷款
4	兴中集团	2007年11月28日-2016年6月30日	18,215.21	7%	财务支助款项,用于深中开发日常经营开支、归还银行贷款
5	兴中集团	2014年12月24日-2016年6月30日	7,402.26	7%	财务支助款项,用于深中开发日常经营开支、归还银行贷款
6	深南电（中山）电力有限公司	2004年6月28日-2016年6月30日	770.08	-	日常经营暂借款
7	其他	-	2,780.69	-	房改基金、住房公积金、财产保险费等
合计		-	111,093.24	-	-

二、公司2015年对深中开发往来款及利息计提坏账准备对本次债务金额确认的影响

公司基于谨慎性原则对可能发生资产减值损失的资产进行计提减值准备，但未核销债务金额。根据交易条件，本次出售价格要求标的资产最让方全额偿还标的公司欠付深南电的应付款项及利息等相关债务，具体情况详见《深圳南山热电股份有限公司重大资产出售预案》“第一章 本次交易概况”之“二、本次交易具体方案”之“（三）交易条件”。因此公司2015年对标的资产往来款及利息计提坏账准备对本次债务金额确认无影响。

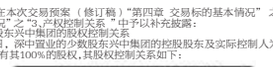
9、请补充披露标的资产少数股东兴中集团的股权控制关系。

【公司回复】

以下楷体加粗部分在本次交易预案（修订稿）“第四章 交易标的基本情况”之“一、深中置业”之“（一）深中置业基本情况”之“3、产权控制关系 ”中予以补充披露：

（3）深中置业少数股东兴中集团的股权控制关系

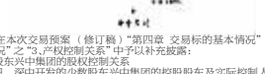
截至本回复披露之日，深中置业的少数股东兴中集团的控股股东及实际控制人为中山市人民政府国有资产监督管理委员会，持有其100%的股权，其股权控制关系如下：



以下楷体加粗部分在本次交易预案（修订稿）“第四章 交易标的基本情况”之“二、深中开发”之“（一）深中开发基本情况”之“2、产权控制关系”中予以补充披露：

（3）深中开发少数股东兴中集团的股权控制关系

截至本回复披露之日，深中开发的少数股东兴中集团的控股股东及实际控制人为中山市人民政府国有资产监督管理委员会，持有其100%的股权，其股权控制关系如下：



三、关于资产评估

1、请你公司依据《公开发行证券的公司信息披露内容与格式准则第26号——上市公司重大资产重组（2014年修订）》及《主板信息披露业务备忘录第6号——资产评估相关事宜》的相关要求，详细披露标的资产评估过程及其相关评估方法、关键评估参数选择和依据，并充分说明有关参数、评估依据确定的合理性。

【公司回复】

以下楷体加粗部分在本次交易预案（修订稿）“第五章 交易标的评估情况”中予以补充披露：

七、评估程序实施过程和情况

（一）明确评估业务基本事项

通过向委托方了解总体方案，明确委托方、被评估企业、评估目的、评估对象和评估范围、评估基准日、评估报告使用限制、评估报告提交时间及方式等评估业务基本事项。

（二）签订业务约定书

根据了解的评估业务基本情况，本公司对自身专业胜任能力、独立性和业务风险进行综合分析和评价，最终决定与委托方签署资产评估业务约定书。

（三）编制评估计划

根据评估项目的具体情况，指派项目经理和评估小组成员。由项目经理编制评估计划，对评估项目的具体实施程序、时间要求、人员分工做出安排，并将评估计划报经部门经理和总经理审核批准。

（四）现场调查

根据批准的评估计划，评估人员进驻被评估企业进行现场调查工作，主要包括对企业经营状况的了解、向企业有关人员了解评估范围内实物资产的运行、维护、保养状况等。

（五）收集评估资料

根据评估工作的需要，评估人员收集与本次评估相关的各种资料与信息，包括被评估企业的财务资料、资产权属证明材料、设备的市场价格信息、行业信息等。

（六）评定估算

根据评估对象的实际状况和特点，制定各类资产的具体评估方法，对评估范围内的资产分别进行评估测算，确定评估价值。

（七）编制和提交评估报告

项目负责人在以上工作的基础上撰写评估报告，并履行内部审核程序后，向委托方提交评估报告。

八、存货评估方法及参数选择

（一）深中置业存货评估方法及参数选择

评估范围：本次列入评估范围的存货（开发成本）账面值为169,388,782.59元，为正在开发建设的“水木年华花园项目”。

1、资产概况

该项目位于中山火炬开发区中山六路与长江路交汇处，土地使用权面积共35,883.00平方米，该宗地已办理了中府国用（2009）第150383号《土地使用权证》，土地用途为商住，使用权类型为出让，土地终止日期为2074年4月17日。

该宗地系划拨土地使用权补办出让及改变土地用途重新签订出让合同而得，根据中山土补出让字（2004）第693号《中山市国有土地使用权出让合同》记载：待估宗地原批准土地用途为工业，改变土地用途后为商住，土地使用权出让年限为70年，因2004年4月18至2074年4月17日止，土地使用权出让金为每平方米30元，总额为1,076,490元。

根据中山市深中房地产投资置业有限公司提供的《建设用地规划许可证》[地字第2812220110080005（补）号]，宗地用地性质为商业住宅。另根据委托方提供的经规划局批准的项目设计图，项目的具体规划指标如下：

土地面积（m2）:	35,883.00
总建筑面积（m2）:	157,951.71
计容积率建筑面积（m2）:	125,567.82
其中:住宅面积（m2）:	115,234.75
商业面积（m2）:	9,954.47
其他面积（社区用房、物业管理用房等）（m2）:	368.60
不计容积率建筑面积（m2）:	32,383.89
其中:地下建筑面积（m2）:	31,061.42
a.地下车库面积（m2）:	29,978.73
b.其他面积2（地下设备用房、变电所、垃圾房、公厕）	1,082.69
其他面积3（住宅公共架空面积）（m2）	1,332.47
建筑密度:	20.11%
容积率:	3.5
绿地率:	38.00%
车位数: 地下车位:	911.00
地上车位:	199.00
合计:	1110.00

2、评估基准日项目情况

（1）地下室基坑土方开挖及支护工程:2016年5月23日完成（通过验收）。

（2）工程桩施工:2016年5月12日打完，5月23日通过验收。

（3）地下室工程

①1#3#4#楼地下室顶板已封顶，配套预埋预留及防雷工程。

②6#楼地下室完成负二层结构及负一层梁板混凝土浇捣，配套预埋预留及防雷工程。

③5#地下室负二层剪力墙、柱钢筋制安完成85%，负一层梁板模板支撑完成85%、钢筋制安完成50%，配套预埋预留及防雷工程。

④2#楼承台土方开挖50%，砖胎模砌筑10%。

（4）裙楼、主体工程

①1#楼:完成剪力墙防水和防水保护层，完成负二层剪力墙外侧部分土方回填，完成商铺承台地梁混凝土浇捣，商铺模板支撑完成40%，主楼一层墙柱、二层梁板模板支撑完成50%，配套预埋预留及防雷工程。

②3#楼:完成剪力墙防水和防水保护层，完成负二层剪力墙外侧部分土方回填，主楼一层墙柱、二层梁板模板支撑完成40%，配套预埋预留及防雷工程。

③7#楼:5月23日屋面结构封顶，配套预埋预留及防雷工程。现砌体工程已完成30%。

3、待估开发项目区域位置及利用状况

待估开发项目位于中山火炬开发区中山六路与长江路交汇处。根据评估人员现场勘查，于基准日待开发项目实际开发程度为“五通一平”，即宗地红线外上、下水通、路通、电讯通、电通、平整土地。目前处于建设群段。

4、评估方法的选择

开发项目的评估方法有收益还原法、市场比较法、成本逼近法、基准地价系数修正法、假设开发法等。

待估开发项目为待开发的混合住宅用地，建成后用来销售，故本次评估不适宜选收益法进行测算。

待估开发项目位于中山火炬开发区，该片区2014、2015年近两年来商住用地的成交案例各一宗，交易案例较少，缺少市场比较法要求的至少三个案例以上，且今年以来中山市房地产市场变化较大，因此本次评估不采用市场比较法进行评估。

待估开发项目所在区域土地开发程度已比较成熟，土地初级开发多发生在多年前，在这期间中山市土地市场已发生了很大的变化，土地初级开发过程中涉及的成本、利润等数额与现在的土地市场发展相差很大，不能作为客观、合理的数据使用，所以本次评估不采用成本逼近法。

中山市基准地价主要为政府行为作定价参考，根据《城镇土地分等定级规程》、《城镇土地估价规程》和《关于实施<城镇土地分等定级规程>和<城镇土地估价规程>有关问题的通知》（国土资发［2015］12号），基准地价每3年应全面更新一次;市中山市目前的基准地价是2011年4月1日公布,距离评估基准日2016年6月30日已过去五年多未更新，已不适用采用基准地价系数修正法进行评估，故本次不采用基准地价系数修正法进行评估。

待估开发项目土地用途为商住综合用地，目前已正在开发建设，通过市场调查，可收集类似待建物业售价、施工期及出开发建成后项目的总价值，且周边的房地产开发成本、利息利润以及销售税费等数据可供借鉴，故本次评估拟采用假设开发法进行估值。

假设开发法即首先通过市场比较法预测开发完成后的房地产价值，再扣除预计的正常开发成本、税费和利润等，以此估算被评估房地产客观合理价格或价值的方法。

5、评估计算公式

评估值＝开发完成后房地产的市场价值－工程续建成本－投资利息－销售税金及费用－土地增值税－所得税－投资利润

6、计算过程

（1）开发完成后房地产的市场价值

本次评估对开发完成后的房地产价值，主要通过评估人员对项目周边楼盘销售情况预测其市场价值。经市场调查，待估宗地附近同类用途、规模档次相当的住宅交易情况为:

可比实例A:天突国际广场，位于中山市东区中山路与长江路交汇处，占地面积8,112万平方米，总建筑面积约49.23万平方米，物业类型普通住宅 酒店式公寓 建筑综合体，建筑类型为塔楼、高层、超高层，容积率4.34，绿化率25%，装修情况为毛坯，交通:天突国际广场BRT站，B1、B11线路途经;实验中学交站，023路、208路，12路途经;长江北联通站，1路车途经;“珠城站——中山站，学校:石岐中心小学、中山市实验中学、市一中、中山职业技术学院、东区中学、英苗幼儿园等，为学位房，医院:博爱医院、人民医院、东区医院，周边景观紫马岭公园、孙文公园等，周边商业长江美食城、海趣城，开发商为中山市辰盈房地产开发有限公司，于2016年06月该小区高层住宅销售均价为11,500元/平方米;

可比实例B:建大领秀城，位于火炬开发区中山六路66号，占地面积6.44万平方米，总建筑面积约11.22万平方米，物业类型包括住宅、普通住宅。建筑类型为板塔结合，容积率2.0，绿化率38%，装修情况为毛坯，公共部分精装修，交通:BRT交汇专线，公交便捷12路、007路、23路。 5分钟到达广澳高速，3分钟到达中山城轨，学校:实验中学、中职院、藻头中学、东区中学、艳阳学校、开发区三小、四小等，医院:博爱医院，周边景观紫马岭公园、孙文公园等，开发商为南方建大投资管理有限公司，于2016年06月该小区高层住宅销售均价为9,500元/平方米;

可比实例C:东方名都，位于中山市火炬开发区中山六路60号，占地面积6.59万平方米，总建筑面积约17.58万平方米，物业类型包括高层、联排别墅。建筑类型为高层、联排别墅，容积率2.0，绿化率40%，装修情况为毛坯，交通:实验中学(公交站[12,208,023]),brt领秀城(公交站[B1,B17]，藻头牌坊(公交站[062,002,027,032,033,001]，学校:实验中学、中山职业技术学院、藻头中学、东区中学、艳阳学校，开发区三小、加虹达斯幼儿园，医院:博爱医院，周边景观紫马岭公园、孙文公园等，开发商为中山御兴台利房地产有限公司，于2016年06月该小区高层住宅销售均价为10,500元/平方米。

三个可比实例及待估宗地的相对位置示意图如下：

高层住宅物业:依照委估宗地报建项目的具体情况，考虑其项目的规划及功能特点，将所选可比实例的住宅物业类型市场销售情况，经比较修正后计算出宗地报建高层住宅物业的市场均价，详见下文测算过程。

根据报建高层住宅物业及三个可比实例住宅物业的实际情况编制比较因素条件说明表及指数:

			房地产名称	水木年华花园项目	可比实例A	可比实例B	可比实例C
1	房地产概况		天突国际广场住宅	建大领秀城住宅	东方名都住宅		
		房地产临路情况	火炬开发区藻头上陂头村	火炬开发区中山六路和长江路交汇处	火炬开发区中山六路66号	中山市中山六路60号	
		交易时间	----	2016年6月	2016年6月	2016年6月	
		市场状况	----	正常交易	正常交易	正常交易	
		交易价格	----	11,500	9,500	10,500	
		比较权重	----	0.33	0.34	0.33	
2	区域因素比较		交通便捷程度	20	22	20	
			公共配套设施	20	28	20	
			环境及卫生状况	20	22	20	
			地区级差及城市规划	20	20	20	
			所处区	20	24	20	
			合计	100	114	100	100
3	个别因素比较		小区规模	20	22	22	
			小区配套	20	24	22	
			建筑结构及装修等级	20	24	24	26
			产品结构	20	24	24	26
			开发商品牌	20	22	22	
			合计	100	112	110	112
4各项因素修正	房地产名称		交易情况修正	交易时间修正	区域因素修正	个别因素修正	修正价格
	天突国际广场住宅		100/100	100/100	100/114	100/112	8,136
	建大领秀城住宅		100/100	100/100	100/100	100/110	9,375
	东方名都住宅		100/100	100/100	100/100	100/112	9,600
	项目建成后住宅		估价对象评估价格(单价)=(各可比实例的修正价格×比较权重)之和(取整)				9,000

同理可得:商铺报酬调查了解,待估宗地所在区域目前的商铺售价约为18,000－26,000元/平方米间,综合考虑报建商铺的各种具体情况,本次评估采用市场法计算开发完成后的商铺销售价格为20,000元/平方米;

地下车位:根据调查了解,待估宗地所在区域目前的车位售价约为10万－15万每个。综合考虑拟建住宅的各种具体情况,预计地下车位的售价120,000元/个。

预计税费	项目预计销售收入	可销售面积	销售单价	1,345,522,200	元
	1	商业用房销售收入	9,954.47	㎡	20,000	元/㎡	199,089,400	元
	2	住宅用房销售收入	115,234.75	㎡	9,000	元/㎡	1,037,112,800	元
	3	停车位销售收入	911	个	120,000	元/个	109,320,000	元

（2）工程续建成本

工程续建成本=房屋开发成本－已投入建筑成本。

①房屋开发成本

房屋开发成本主要包括前期费用、建安工程费和其他费用三部分组成。

1前期费用

前期费用以建筑工程建安造价综合造价为基准,按一定费率确定。费用内容结合本次委估资产的具体情况,主要包括勘察设计费、可行性研究费、环境影响咨询费、招投标费、施工图预算审查费和临时设施费等专业费用。

勘察设计费:依据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）,本次评估勘察设计费分别取建安工程造价的0.4%和2.63%，合计为3.03%;

可行性研究费:系指进行我项目可行性研究和可行性研究所发生的费用（包括厂址选择、环境评估、编制可行性研究报告等）,根据国家计委关于印发《建设项目前期工作咨询收费暂行规定的通知》（计价格[1999]1283号）,可行性研究费取建安工程造价的0.3%;

环境影响咨询内容包括:编制环境影响报告书(含大纲)、环境影响报告表和对环境影响报告书和环境影响报告表进行技术评估。依据《关于规范环境影响咨询收费有关问题的通知》计价格(2002)125号结合发改价格(2011)534号,结合委估资产的建筑规模,本次评估环境影响咨询费取建安工程造价的0.039%;

招投标费:包括编制招标文件(资格预审文件和标底)、审查投标人资格、组织投标人踏勘现场并答疑、组织开标、评标、定标,以及提供招标期咨询、协调合同签订等费用。依据《招标代理服务收费管理暂行办法》（计价格[2002]1980号）,结合委估资产的建筑规模,本次评估招投标费取建安工程造价的0.11%;

施工图预算审查费:依据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）,取建安工程造价的0.26%;

临时设施费:依据《基本建设财务管理规定》(财建(2002)394号),结合委估资产的具体情况,取建安工程造价的0.3%。

将上述费用合并,前期费用取建安工程造价的4.05%。

11建安工程费用

建安工程费用包括主体工程、基础工程费用、土石方工程、水电安装工程、消防通讯和室外配套工程。

本次评估主要根据中山市建筑工程造价信息,并参考同类建筑的成本标准确定其建安工程费用为2,526元/平方米,合计为 398,986,021元。

11其他费用

其他费用,是指工程从筹建起到工程竣工交付使用的整个建设期内,除建筑安装工程费用及前期费用以外的,为保证工程建设顺利完成和交付使用后能够正常发挥效用而发生的各项费用,包括:

建设单位管理费:指建设单位为进行建设项目筹建、场地准备、建设、联合试运转、验收总结等工作所发生的管理费用。根据委估资产的建设特点,参考依据《基本建设财务管理规定》(财建(2002)394号)，建设单位管理费按综合造价的1.45%测算。

工程建设监理费:根据国家物价局、建设部《建设工程监理与相关服务收费管理规定》(发改价格[2007]670号)及《建设工程监理范围和规模标准规定》（建设部2001年第86号令）,工程建设监理费根据工程的性质、规模、难易程度以及工作条件等情况由工程建设监理单位与建设单位通过协商确定,本次评估对工程建设监理费的取值按建安工程造价（综合造价）的104%计算。

建工围墙费:依据国家计委、建设部关于发布《工程勘察设计收费管理规定》的通知（计价格[2002]10号）,取建安工程造价的0.21%;

将以上各项费用合并后,其他费用为综合造价的2.7%。

②已投入建筑成本

根据委托方提供的资料,截至评估基准日,已投入建筑成本为56,378,283 元。

③工程续建成本

工程续建成本估计为:398,986,021－56,378,283＝369,538,483元。

（3）投资利息

本次评估,参考类似项目的正常开发速度,预计开发周期为2.5年,利率取中国人民银行公布的1-3年以上贷款年利率4.75%。假设续建资金在建设期内均匀投入,计息周期为续建期的1/2,已投入资金计息周期为整个续建期。按总开发成本及相关费用均为借贷资金考虑,以复利计算,则:

利息费用＝（已支付的开发成本）×[（1+4.75%）^2.5－1]+（工程续建成本）×[（1+4.75%）^2.5/2－1]＝41,380,600元。

（4）销售税金及费用

①销售费用

销售费用包括广告宣传及代理费等。根据目前类似房地产公司销售运营的经验数据,其销售费用约为销售收入的2.0%,故本次评估取销售费用为开发完成后房地产价值的2.0%。

销售费用＝1,345,522,200 ×2.0%＝26,910,400 元。

②销售税费

根据广东省中山市相关规定和企业税费标准,销售税费包括增值税（销售收入的5%）、城市建设维护税（增值税的7%）、教育费附加（增值税的5%）,印花税（销售收入的0.05%）,具体计算如下:

销售税金计算表

单位:元

1	销售税金	按销售收入的	5.65%	76,022,000
2	增值税	按销售收入的	5%	67,276,100
3	城市建设维护税	按营业税的	7%	4,709,300
4	教育费附加（含地方）	按营业税的	5%	3,363,800
5	印花税	按销售收入的	0.05%	672,800

注:根据《营业税改征增值税试点实施办法》,《建筑工程施工许可证》注明的合同开工日期在2016年4月30日前的房地产老项目,增值税适用于简易计税方法,即按原来的5%征收。

销售税费＝增值税+城市建设维护税+教育费附加+印花税＝76,022,000元。

（5）土地增值税

根据中华人民共和国土地增值税条例的相关规定,测算土地增值税,详见下表:

预计应缴纳转让税费及评估净值参考表

预计税费	物业名称		水木年华花园项目
	销售收入		1,345,522,200.00
	抵扣项目合计	1+2+3+4+5+6	616,606,124.53
	1.土地成本		46,375,358.36
	2.房地产开发费用		425,916,766.17
	3.销售税金		76,022,000.00
	4.交易手续费		-
	5.利息		41,380,600.00
	4.销售费用及管理费用		26,910,400.00
	增值额		728,917,075.47
	土地增值税	四级超率累进税率	271,967,769.00

注：该宗土地账面值为169,532,009.73元，其中可抵扣增值税的土地出让金和基础设施配套费为46,375,358.36元。

（6）所得税

根据国家税务局及税法的有关规定,广东省中山市所得税征收税率为25%。

根据被评估单位提供的《企业所得税年度纳税申报表》,深中置业公司前五年可抵扣的亏损额为52,479,427.22元,具体如下表:

深中置业公司前五年可抵扣亏损

序号	年份	可抵扣亏损额	备注
1	2011年	1,056,826.06	2016年预售,可实现盈利
2	2012年	3,108,208.97	
3	2013年	16,556,917.66	
4	2014年	20,980,612.13	
5	2015年	10,776,862.40	
合计		52,479,427.22	

据此测算的所得税=（销售收入—各种成本费用—可抵扣的亏损额）×25%＝ 84,422,900元。

（7）投资利润

经查询阿花姐iFinD2015绩效评价得知房地产开发企业的销售利润率平均值为10%,本次投资利润率为10%,经计算得出投资利润为134,552,220元。

7、项目评估值

深中置业的存货—评估值计算过程

一	项目建成后的总建筑面积					157,951.71	㎡
1	商业用房					9,954.47	㎡
2	住宅用房					115,234.75	㎡
3	其他面积1					368.6	㎡
计入容积率的面积小计						125,557.82	㎡
4	地下车库面积					29,978.73	㎡
5	其他面积2					1,082.69	㎡
6	其他面积3					1,332.47	㎡
不计入容积率的面积						32,393.89	㎡
二	项目预计销售收入	可销售面积		销售单价		1,345,522,200	元
1	商业用房销售收入	9,954.47	㎡	20,000	元/㎡	199,089,400	元
2	住宅用房销售收入	115,234.75	㎡	9,000	元/㎡	1,037,112,800	元
3	停车位销售收入	911	个	120,000	元/个	109,320,000	元
三	开发成本	取价依据:中山市工程造价信息		2896	元/㎡	425,916,766	元
（一）	建安工程费			2526