

评估报告

客户：横琴粤澳深度合作区经济发展局

评估标的：位于中华人民共和国广东省横琴粤澳深度合作区的五十五个写字楼项目

二零二三年十月三十日

重要提示

本报告仅能由委托方用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。

致：

横琴粤澳深度合作区经济发展局
中华人民共和国
广东省
横琴粤澳深度合作区宝兴路189号1栋

敬启者：

关于： 位于中华人民共和国（“中国”）广东省横琴粤澳深度合作区的五十五个写字楼项目
（“目标物业”）市场租金的评估

指示

仲量联行企业评估及咨询有限公司以及仲量联行（北京）咨询有限公司（“仲量联行”或“我们”）遵照横琴粤澳深度合作区经济发展局（“委托方”）的指示对上述目标物业提供市场租金评估服务。

兹遵照委托方的指示，我们确认已进行有关咨询及调查，并取得我们认为必要的其它资料，以向委托方提供我们对上述目标物业于二零二三年八月一日（“评估基准日”）的市场租金估值意见，作内部参考用途。

目标物业

根据委托方提供的信息，目标物业详情如下：

序号	物业名称	物业地址	竣工时间
1	横琴国际金融中心（IFC）	横琴粤澳深度合作区华金街 18 号	2019
2	中交汇通横琴广场	横琴粤澳深度合作区横琴十字门大道 338 号	2020
3	铁建大厦	横琴粤澳深度合作区汇通三路 280 号	2020



仲量聯行

序号	物业名称	物业地址	竣工时间
4	方达成大厦	横琴粤澳深度合作区荣粤道 188 号	2020
5	中大金融大厦	横琴粤澳深度合作区汇通三路 108 号	2019
6	新兴际华财富广场（融创中国横琴财富中心）	横琴粤澳深度合作区兴盛五路 268 号	2019
7	民生电商国际金融大厦	横琴粤澳深度合作区兴盛五路 199 号	2019
8	梧桐树	横琴粤澳深度合作区琴海东路 501 号	2014
9	横琴国际商务中心（ICC）	横琴粤澳深度合作区环岛东路 3000 号	2019
10	三一南方总部大厦	横琴粤澳深度合作区都会道 231 号	2020
11	信德口岸商务中心	横琴粤澳深度合作区横琴口岸旁	2019
12	华南新能源大厦	横琴粤澳深度合作区联澳路 1 号	2019
13	华策国际大厦	横琴粤澳深度合作区观澳路与琴海东路交叉口西北 100 米	2018
14	中国华融大厦	横琴粤澳深度合作区兴澳路 9 号	2018
15	横琴国贸大厦	横琴粤澳深度合作区祥澳路 108 号	2014
16	中葡商贸广场	横琴粤澳深度合作区环岛东路与安临路交叉口	2021
17	南光大厦	横琴粤澳深度合作区福临道 55 号	2021
18	金汇国际广场	横琴粤澳深度合作区港澳大道天羽街 28 号	2019
19	国家食品安全（横琴）创新中心（颂琴）	横琴粤澳深度合作区港澳大道 2333 号	2020
20	保利国际广场	横琴粤澳深度合作区港澳大道南 88 号	2018



仲量聯行

序号	物业名称	物业地址	竣工时间
21	恒立大厦*	横琴粤澳深度合作区琴政路 358 号	2023 (预计)
22	国际青年文化中心*	横琴粤澳深度合作区横琴濠江路 838 号	2024 (预计)
23	应来科创广场	横琴粤澳深度合作区香江路 10 号	2020
24	大昌行物流中心	横琴粤澳深度合作区环岛西路 981 号	2019
25	港澳智慧城	横琴粤澳深度合作区天羽道	2022
26	天庆粤凯广场	横琴粤澳深度合作区艺文二道隆义广场	2019
27	隆义-乾元酒店写字楼	横琴粤澳深度合作区港澳大道 1699 号	2018
28	横琴国际科技创新中心	横琴粤澳深度合作区环岛北路与厚朴道交汇处	2021
29	横琴万象世界	横琴粤澳深度合作区横琴大道与开新二道交汇处	2022
30	创新方·汇信办公室	横琴粤澳深度合作区智水路 88 号	2019
31	紫檀	横琴粤澳深度合作区仁山路 100 号	2018
32	香洲埠二期	横琴粤澳深度合作区中心大道与横琴大道交叉口	2021
33	香洲埠一期-四合院	横琴粤澳深度合作区中心大道与横琴大道交叉口	2021
34	仁和一期	横琴粤澳深度合作区三叠泉路 99 号	2022
35	仁和二期*	横琴粤澳深度合作区三叠泉路 99 号	未竣工
36	横琴总部大厦	横琴粤澳深度合作区港澳大道 88 号	2014
37	南方金融传媒大厦 (HFC)	横琴粤澳深度合作区荣粤道与汇通六路交汇处东南角	2017



仲量聯行

序号	物业名称	物业地址	竣工时间
38	富力中心	横琴粤澳深度合作区兴盛一路 128 号	2017
39	宇信大厦	横琴粤澳深度合作区金字街 19 号	2019
40	横琴台商总部大厦（光控华南区域总部）*	横琴粤澳深度合作区都会道东侧、观澳路南侧、琴海东路西侧、兴澳路北侧	未竣工
41	洲际大厦（洲际航运大厦）	横琴粤澳深度合作区都会道 162 号	2018
42	灏怡财富中心	横琴粤澳深度合作区福临道 99 号	2020
43	金源国际广场	横琴粤澳深度合作区新香江路 88 号	2020
44	中冶盛世国际广场（中冶口岸大厦）	横琴粤澳深度合作区港澳大道 151 号	2019
45	德国城（德智广场）*	横琴粤澳深度合作区港澳大道与天羽道交叉口东南侧	未竣工
46	横琴粤港澳金融中心*	横琴粤澳深度合作区荣港道东侧、汇通六路南侧、荣澳道西侧、汇通五路北侧	2024（预计）
47	珠江国际金融中心	横琴粤澳深度合作区华金街 18 号	2023
48	金融街三期（金融产业发展基地）	横琴粤澳深度合作区洋环路 42 号	2018
49	粤澳合作中医药科技产业园-办公厂房	横琴粤澳深度合作区环岛北路 2522 号	2018
50	粤澳合作中医药科技产业园-写字楼	横琴粤澳深度合作区环岛北路 2522 号	2018
51	钜星汇	横琴粤澳深度合作区伯牙南道东侧、彩虹路南侧、知音南道西侧、横琴大道北侧	2021
52	汤臣倍健*	横琴粤澳深度合作区豆蔻路 1 号	未竣工

序号	物业名称	物业地址	竣工时间
53	天汇星	横琴粤澳深度合作区天羽道东侧、彩虹路南侧、伯牙南道西侧、横琴大道北侧	2023
54	横琴·澳门青年创业谷	横琴粤澳深度合作区环岛东路1889号	2017
55	云谷广场一期、二期	横琴粤澳深度合作区港澳大道南侧，濠江路北侧，达新道东侧，开新五道西侧	2023

*于评估基准日，该物业尚未竣工

评估基准

我们的租金是指物业权益的市场租金。所谓市场租金，就所下定义而言，是指“自愿租赁方和自愿承租方在评估基准日进行正常市场营销后达成的公平交易中某项物业在适当租赁条款下的租赁金额的估计数额，当事方应当各自精明、理性行事且未受强迫”。

评估标准

评估目标物业权益时，我们已遵从皇家特许测量师学会颁布的《皇家特许测量师学会估值准则》和国际估值准则委员会颁布的《国际估值准则》。

评估方法

根据目标物业的具体情况和特点，我们采用了市场比较法对目标物业的租金进行估值。在估值中，我们假设目标物业已达到可即时交付租赁的条件且为空置状态，并参考有关市场上可比较的市场租金交易。

市场比较法即根据替代原则，将目标物业与评估基准日近期内类似物业的交易实例进行比较分析，并依据后者的成交价格，通过对目标物业和比较案例在交易情况、日期、区域以及个别因素等方面的差别进行修正，得出目标物业客观合理价格的方法。

一般假设

我们的估值并无考虑任何物业权益的任何抵押、按揭或所欠负的债项或租赁时可能承担的任何开支或税项。除另有说明外，我们假设目标物业概不附带可影响其租金价值的繁重负担、限制及支销。



仲量聯行

我们未被提供目标物业之相关不动产权证及其他工程相关权证，在评估过程中，我们假设目标物业之业主于评估基准日已获得目标物业所有相关的权属文件，可以自由出租、转让和抵押目标物业，且无须缴纳额外的土地出让金或相关费用。

特殊假设

基于目标物业的情形和委托方的要求，我们的估值基于如下特殊假设：

- 根据委托方的指示，我们评估的市场租金为以单位建筑面积（平方米）计量的单位租金，租金包含增值税但不包含物业管理费、水电费、空调及能源费等其他费用；
- 我们未获提供有关目标物业中所有楼宇之建筑面积、总层数、楼宇等级等详细信息，在对目标物业进行现场查勘的过程中，我们尽能力所及对上述信息进行了咨询和调查。然而，受限于客观条件，我们不能确保获取到全部楼宇的详细资料。在对目标物业之市场租金进行评估时，我们假设目标物业的建筑面积、总层数及楼宇等级等实物因素为市场正常水准，不存在可能影响该楼宇平均租金水平的特殊因素；
- 在评估时，我们假设目标物业于评估基准日已经完工且达到可交付租赁使用的状态，物业中包含一般办公类楼宇装备之机械及设备。但是，本报告提供之市场租金意见并不包含因为使用者之特别商业或工业活动相关而装置的生产设备、机器及器械，同时，目标物业内部家具、租户之固定装置也不在租金考量范围内；
- 我们假设目标物业在其经济寿命期内将以办公用途出租，且在其经济寿命期内将被妥善管理，以维持其应有的素质和标准；
- 目标物业中的部分楼宇在评估基准日尚未竣工（详见目标物业详情），在评估过程中我们假设该等楼宇于评估基准日已经完工且达到可交付租赁使用的状态，楼宇的设备设施配置及公共区域装修达到其所处区域内同类写字楼的一般标准。倘若日后被提供可能影响目标物业中该等楼宇价值及租金水平的更详细资料，我们保留修订我们的估值的权利；
- 于现场查勘时，目标物业中的部分楼宇尚未投入使用或尚未对外出租，在对这部分楼宇的市场租金进行评估时，我们假设该楼宇的设备设施配置及公共区域装修达到其所处区域内同类写字楼的一般标准。倘若日后被提供可能影响目标物业中该等楼宇价值及租金水平的更详细资料，我们保留修订我们的估值的权利；
- 根据委托方提供的信息及现场查勘，于评估基准日，目标物业中的金源国际广场已整租给承租方做共享办公用途。在对其市场租金进行评估时，我们假设该物业乃于空置状态下以一般办公楼宇之装修及交付标准出租，并未考虑承租方出于共享办公目的对该楼宇进行的相关装修改造及提供额外设备与服务对其租金产生的影响。倘若日后发现该物业在出租与使用中有任何可能对租金产生影响的特殊事项，我们保留修改估值的权利。

信息来源

我们在颇大程度上依赖委托方所提供的数据，并接纳提供予我们的有关竣工时间、物业建筑面积及所有其它相关资料。

我们并无理由怀疑由委托方提供予我们的数据的真实性及准确性，并无遗漏任何重大事实。我们认为已获提供足够数据以达致知情的意见，且无理由怀疑其隐瞒任何重大资料。

我们从各种来源收集和分析市场信息，其中包括仲量联行自研开发的资产管理SaaS平台 - 臻量。该平台提供的数据包括但不限于市场租金，空置率，资本化率等，可点击www.zhenliang.com了解更多。

实地测量及现场勘查

我们曾视察目标物业的外部，并在可能的情况下视察了其内部。然而，我们并未作出实地调查，以确定土地状况和设施等是否适宜在其上进行开发。我们的估值是基于该等方面均令人满意。此外，我们并无进行结构测量，我们也无法呈报目标物业确属无腐朽、虫蛀或任何其它结构损坏。我们亦未对任何楼宇设备进行测试。

我们并无进行详细实地测量，以证实有关物业面积的准确性，但已假设交予我们的档案对应占地面积乃属正确。所有档案及合同均仅供参考用途，而所有尺寸、量度及面积均为约数。我们并没有实地量度。

货币

本报告内所列款额均为人民币。

限制条件

本评估结果仅供委托方作内部参考用途，并受本报告所附之限制条件的制约。

声明

根据我们的惯例，我们必须声明这份报告仅能由委托方用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。

如未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。



估值意见

有关目标物业于评估基准日市场租金之估值意见，详见随函附奉之评估报告正文。

代表

仲量联行企业评估及咨询有限公司



以及

仲量联行（北京）咨询有限公司



谨启

报告编号: CON101687363RE-1

目 录

一、 目标物业概述	- 10 -
1、 目标物业位置	- 10 -
2、 目标物业周边环境	- 10 -
3、 目标物业详情	- 12 -
4、 目标物业的产权情况	- 16 -
二、 市场分析	- 16 -
1、 珠海市宏观经济研究	- 16 -
2、 横琴粤澳深度合作区概况	- 20 -
3、 珠海市及横琴粤澳深度合作区写字楼市场研究	- 21 -
三、 目标物业评估过程及结论	- 22 -
1、 评估方法	- 22 -
2、 市场租金评估过程	- 22 -
3、 比准项目详情分析	- 22 -
4、 评估假设	- 24 -
5、 评估结论	- 26 -
限制条件	- 30 -
评估师专业声明	- 31 -
附录 目标物业对应土地信息汇总表	- 32 -

一、目标物业概述

1、目标物业位置

目标物业所包含的 55 个写字楼项目分布在广东省横琴粤澳深度合作区，地处珠海市南部的横琴岛内。横琴岛位于珠江口东岸，粤港澳大湾区的南部，作为中国大陆与澳门之间的陆路口岸，是粤港澳大湾区的重要组成部分。该岛屿东隔夹马口水道与澳门相望，北隔马骝洲水道与珠海保税区相望，西接磨刀门水道，南濒南海。横琴岛由横琴大桥与珠海市区连接，由莲花大桥与澳门连接。目标物业各个楼宇所处地区均毗邻交通干道或周边均有公共交通线路，交通条件较为便利。

图 1：中国地图及横琴岛位置示意图



2、目标物业周边环境

目标物业大致分布在横琴粤澳深度合作区的四个区域，分别为中央商务区、口岸服务区、文化创意区和中西部区域。

目标物业中包括中交汇通横琴广场、横琴国际金融中心（IFC）在内的 11 个项目分布于中央商务区，中央商务区位于横琴粤澳深度合作区的东北角，距珠海金湾机场约 40 公里，交通条件较为便利。项目周边有多个住宅开发项目，大部分已竣工，周边办公及商业氛围较为成熟。

目标物业中包括横琴国际商务中心（ICC）、横琴总部大厦在内的 17 个项目分布于口岸服务区，口岸服务区位于横琴粤澳深度合作区的东部，分布在横琴口岸附近，毗邻澳门，距珠海金湾机场约 45 公里，交通条件较为便利。项目周边有多个住宅开发项目，大部分已竣工，周边办公及商业氛围较为成熟。

目标物业中包括创新方·汇信办公室、天汇星在内的 7 个项目分布于文化创意区，文化创意区位于横琴粤澳深度合作区的中部，距珠海金湾机场约 48 公里，交通可及性一般。该区域内项目较为分散，周边住宅开发项目较少，大部分都在开发中，办公及商业氛围一般。

目标物业中包括宇信大厦、横琴国际科技创新中心在内的 20 个项目分布于中西部区域，中西部区域位于横琴粤澳深度合作区的西部、中部核心区和北部，距珠海金湾机场约 45 公里，交通可及性一般。该区域内项目较为分散，区域整体开发程度较低。

图 2：目标物业分布区域位置图



资料来源：仲量联行、百度地图

3、 目标物业详情

目标物业共包含 55 个写字楼项目，根据委托方提供的信息，详情汇总如下：

表 1：目标物业详情

序号	区域	物业名称	物业地址	竣工时间
1	中央商务区	横琴国际金融中心（IFC）	横琴粤澳深度合作区华金街 18 号	2019
2	中央商务区	中交汇通横琴广场	横琴粤澳深度合作区横琴十字门大道 338 号	2020
3	中央商务区	铁建大厦	横琴粤澳深度合作区汇通三路 280 号	2020
4	中央商务区	方达成大厦	横琴粤澳深度合作区荣粤道 188 号	2020
5	中央商务区	中大金融大厦	横琴粤澳深度合作区汇通三路 108 号	2019
6	中央商务区	新兴际华财富广场（融创中国横琴财富中心）	横琴粤澳深度合作区兴盛五路 268 号	2019
7	中央商务区	民生电商国际金融大厦	横琴粤澳深度合作区兴盛五路 199 号	2019
8	口岸服务区	梧桐树	横琴粤澳深度合作区琴海东路 501 号	2014
9	口岸服务区	横琴国际商务中心（ICC）	横琴粤澳深度合作区环岛东路 3000 号	2019
10	口岸服务区	三一南方总部大厦	横琴粤澳深度合作区都会道 231 号	2020
11	口岸服务区	信德口岸商务中心	横琴粤澳深度合作区横琴口岸旁	2019

序号	区域	物业名称	物业地址	竣工时间
12	口岸服务区	华南新能源大厦	横琴粤澳深度合作区联澳路 1 号	2019
13	口岸服务区	华策国际大厦	横琴粤澳深度合作区观澳路与琴海东路交叉口西北 100 米	2018
14	口岸服务区	中国华融大厦	横琴粤澳深度合作区兴澳路 9 号	2018
15	口岸服务区	横琴国贸大厦	横琴粤澳深度合作区祥澳路 108 号	2014
16	口岸服务区	中葡商贸广场	横琴粤澳深度合作区环岛东路与安临路交叉口	2021
17	口岸服务区	南光大厦	横琴粤澳深度合作区福临道 55 号	2021
18	中西部区域	金汇国际广场	横琴粤澳深度合作区港澳大道天羽街 28 号	2019
19	中西部区域	国家食品安全（横琴）创新中心（颂琴）	横琴粤澳深度合作区港澳大道 2333 号	2020
20	中西部区域	保利国际广场	横琴粤澳深度合作区港澳大道南 88 号	2018
21	中西部区域	恒立大厦*	横琴粤澳深度合作区琴政路 358 号	2023（预计）
22	中西部区域	国际青年文化中心*	横琴粤澳深度合作区横琴濠江路 838 号	2024（预计）
23	中西部区域	应来科创广场	横琴粤澳深度合作区香江路 10 号	2020
24	中西部区域	大昌行物流中心	横琴粤澳深度合作区环岛西路 981 号	2019



仲量聯行

序号	区域	物业名称	物业地址	竣工时间
25	中西部区域	港澳智慧城	横琴粤澳深度合作区天羽道	2022
26	中西部区域	天庆粤凯广场	横琴粤澳深度合作区艺文二道隆义广场	2019
27	中西部区域	隆义-乾元酒店写字楼	横琴粤澳深度合作区港澳大道 1699 号	2018
28	中西部区域	横琴国际科技创新中心	横琴粤澳深度合作区环岛北路与厚朴道交汇处	2021
29	中西部区域	横琴万象世界	横琴粤澳深度合作区横琴大道与开新二道交汇处	2022
30	文化创意区	创新方·汇信办公室	横琴粤澳深度合作区智水路 88 号	2019
31	文化创意区	紫檀	横琴粤澳深度合作区仁山路 100 号	2018
32	文化创意区	香洲埠二期	横琴粤澳深度合作区中心大道与横琴大道交叉口	2021
33	文化创意区	香洲埠一期-四合院	横琴粤澳深度合作区中心大道与横琴大道交叉口	2021
34	文化创意区	仁和一期	横琴粤澳深度合作区三叠泉路 99 号	2022
35	文化创意区	仁和二期*	横琴粤澳深度合作区三叠泉路 99 号	未竣工
36	口岸服务区	横琴总部大厦	横琴粤澳深度合作区港澳大道 88 号	2014
37	中央商务区	南方金融传媒大厦 (HFC)	横琴粤澳深度合作区荣粤道与汇通六路交汇处东南角	2017



仲量聯行

序号	区域	物业名称	物业地址	竣工时间
38	中央商务区	富力中心	横琴粤澳深度合作区兴盛一路 128 号	2017
39	中西部区域	宇信大厦	横琴粤澳深度合作区金宇街 19 号	2019
40	口岸服务区	横琴台商总部大厦（光控华南区域总部）*	横琴粤澳深度合作区都会道东侧、观澳路南侧、琴海东路西侧、兴澳路北侧	未竣工
41	口岸服务区	洲际大厦（洲际航运大厦）	横琴粤澳深度合作区都会道 162 号	2018
42	口岸服务区	灏怡财富中心	横琴粤澳深度合作区福临道 99 号	2020
43	中西部区域	金源国际广场	横琴粤澳深度合作区新香江路 88 号	2020
44	口岸服务区	中冶盛世国际广场（中冶口岸大厦）	横琴粤澳深度合作区港澳大道 151 号	2019
45	中西部区域	德国城（德智广场）*	横琴粤澳深度合作区港澳大道与天羽道交叉口东南侧	未竣工
46	中央商务区	横琴粤港澳金融中心*	横琴粤澳深度合作区荣港道东侧、汇通六路南侧、荣澳道西侧、汇通五路北侧	2024（预计）
47	中央商务区	珠江国际金融中心	横琴粤澳深度合作区华金街 18 号	2023
48	口岸服务区	金融街三期（金融产业发展基地）	横琴粤澳深度合作区洋环路 42 号	2018
49	中西部区域	粤澳合作中医药科技产业园-办公厂房	横琴粤澳深度合作区环岛北路 2522 号	2018

序号	区域	物业名称	物业地址	竣工时间
50	中西部区域	粤澳合作中医药科技产业园-写字楼	横琴粤澳深度合作区环岛北路 2522 号	2018
51	中西部区域	钜星汇	横琴粤澳深度合作区伯牙南道东侧、彩虹路南侧、知音南道西侧、横琴大道北侧	2021
52	中西部区域	汤臣倍健*	横琴粤澳深度合作区豆蔻路 1 号	未竣工
53	文化创意区	天汇星	横琴粤澳深度合作区天羽道东侧、彩虹路南侧、伯牙南道西侧、横琴大道北侧	2023
54	口岸服务区	横琴·澳门青年创业谷	横琴粤澳深度合作区环岛东路 1889 号	2017
55	中西部区域	云谷广场一期、二期	横琴粤澳深度合作区港澳大道南侧，濠江路北侧，达新道东侧，开新五道西侧	2023

*于评估基准日，该物业尚未竣工

4、 目标物业的产权情况

根据委托方的指示及本报告的评估目的，我们未对目标物业的产权情况进行相关调查，在对目标物业的市场租金进行评估时，我们已假设目标物业中各楼宇的业主已取得适当的产权证书，产权情况不会影响目标物业的正常租赁。

二、 市场分析

1、 珠海市宏观经济研究

地区生产总值

过去五年间，珠海地区生产总值总体呈上升趋势，2022 年实现地区生产总值约 4,045 亿元，地区生产总值增速介于 2.3%至 7.9%之间，其中 2020 年及 2022 年受新冠疫情影响，地区生产总值增速下降幅

度较大。2022 年珠海市地区生产总值同比增长 2.3%，该增长速度高于全省平均增速 0.4%，增速位居全省第四。

图 3：2018 年-2022 年珠海市生产总值及其增长速度

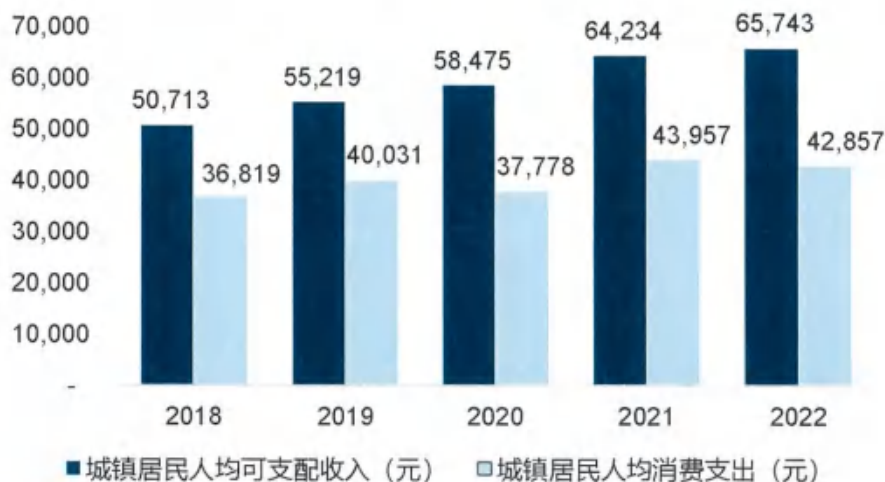


资料来源：珠海市统计局，仲量联行

城镇居民人均可支配收入及消费支出

2018 年至 2022 年间，珠海市城镇居民人均可支配收入持续上升，从 2018 年的 50,713 元涨至 2022 年的 65,743 元，年均复合增长率达 6.7%。然而，受到新冠疫情对经济的负面影响，珠海市城镇居民人均消费支出在过去三年间波动较大，分别于 2020 年及 2022 年出现了下降态势，其同比降幅分别为 5.6%和 2.5%。

图 4：珠海市城镇居民人均可支配收入及城镇居民人均消费支出（2018-2022）

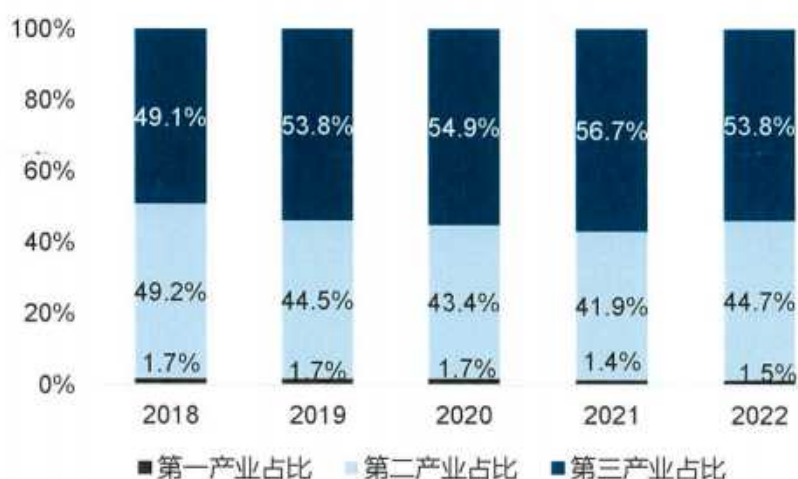


资料来源：珠海市统计局，仲量联行

产业结构

2018 年至 2022 年间珠海市第三产业占地区生产总值的比重总体呈增长趋势，从 2018 年的 49.1% 增长至 2022 年的 53.8%，在 2021 年更是达到了 56.7%。其中，现代服务业为主导产业，占地区生产总值的 36.9%。在第三产业持续升级下，金融及专业服务业快速发展，有利于写字楼市场需求的增加，促进写字楼市场的发展。

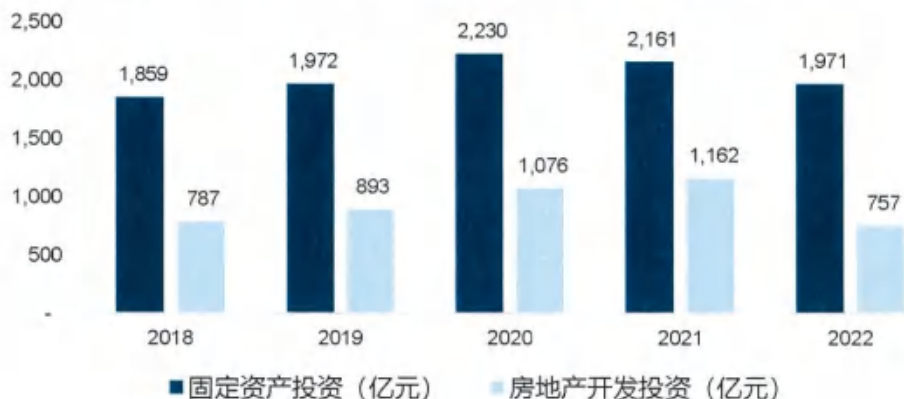
图 5：2018-2022 年珠海市三大产业结构



资料来源：珠海市统计局，仲量联行

社会固定资产投资

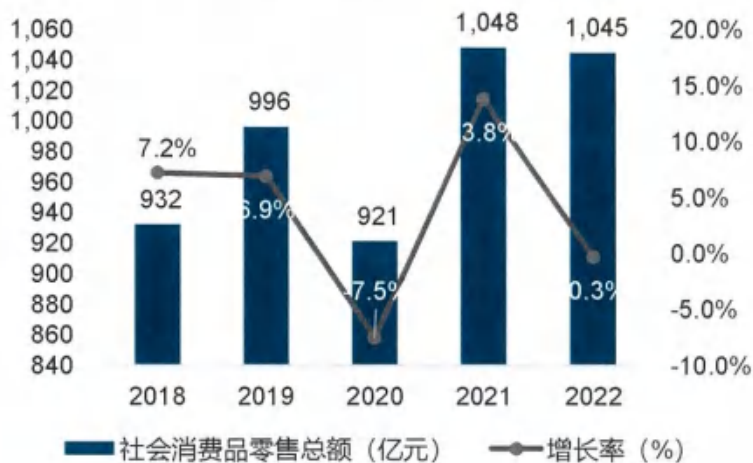
2018 年开始，珠海市固定资产投资总额稳步增长并在 2020 年达到峰值至 2,230 亿元。2021 年开始，固定资产投资总额开始呈现下跌趋势并在 2022 年跌至 1,971 亿元。2017 年至 2021 年间，珠海市房地产投资稳步上升。但受到新冠疫情及调控政策的影响，房地产投资于 2022 年出现明显下降，其投资总额约为 757 亿元，同比下降 34.8%。

图 6：2018-2022 年珠海市固定资产投资与房地产开发投资


资料来源：珠海市统计局，仲量联行

社会消费品零售总额

过去五年间，珠海市社会消费品零售总额总体呈上涨趋势，至 2022 年达到 1,045 亿元。但受疫情影响，2020 年及 2022 年该指标出现下降趋势，分别同比下降 7.5% 和 0.3%。

图 7：2018 年-2022 年珠海市社会消费品零售总额与增长率


资料来源：珠海市统计局，仲量联行

宏观经济对写字楼市场的影响

综上，2022 年，珠海市宏观经济在经历了新冠疫情的反复冲击后，仍然呈现稳中向好的态势，充分兼顾协调了疫情防控和经济社会发展的关系。特别是在第三产业持续升级下，金融及专业服务业的蓬勃发展，助推了写字楼租户结构的转型与市场需求的扩大。与此同时，稳定的宏观经济环境和开放的政

策环境将一定程度上继续激发国内外投资者的信心。综合来看，这些因素将对未来珠海市写字楼市场产生相对积极的影响。

2、横琴粤澳深度合作区概况

横琴粤澳深度合作区位于广东省珠海市南部，毗邻澳门，该区域南北长 8.6 公里，东西宽 7 公里，海岛岸线 76 公里。2009 年 8 月 14 日，国务院正式批准实施《横琴总体发展规划》，将横琴岛纳入珠海经济特区范围，要逐步把横琴建设成为“一国两制”下探索“粤港澳”合作新模式的示范区。2009 年 12 月 16 日，“横琴新区”管委会在横琴岛正式挂牌成立，为广东省人民政府派出机构并委托珠海市人民政府管理，规格为副厅级。2021 年 9 月 5 日，中共中央、国务院印发了《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，明确横琴粤澳深度合作区（“合作区”）实施范围为横琴岛“一线”和“二线”之间的海关监管区域，总面积约 106 平方公里。其中，横琴与澳门特别行政区之间设为“一线”；横琴与中华人民共和国关境内其他地区之间设为“二线”。

根据《横琴总体发展规划》，横琴规划了三片、十区的格局，三片为“商务服务片、休闲旅游片、科教研发片”，十区包含“口岸服务区、中央商务区、国际居住社区、休闲度假区、生态观景区、教学区、综合服务区、文化创意区、科技研发去、高新技术区”。商务服务片位于小横琴山以东、以北沿河地区，大力发展有利于促进产业和人口集聚的商务服务业，形成辐射国内外的服务产业链。休闲旅游片位于大横琴山以南，横琴岛南侧的沿海地带，着力打造与港澳联动发展的旅游精品项目和精品线路，建设山水融合、自然与人文共生共荣的休闲度假胜地。科教研发片位于大、小横琴山之间，中心沟两侧，重点发展科教研发和高新技术产业等，打造开放型区域科技创新体系。

基于《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》，合作区的战略定位是，促进澳门经济适度多元发展的新平台，便利澳门居民生活就业的新空间，丰富“一国两制”实践的新示范，推动粤港澳大湾区建设的新高地。其远期发展目标是到 2035 年，“一国两制”强大生命力和优越性全面彰显，合作区经济实力和科技竞争力大幅提升，公共服务和社会保障体系高效运转，琴澳一体化发展体制机制更加完善，促进澳门经济适度多元发展的目标基本实现。合作区着力发展促进澳门经济适度多元的新产业，聚焦发展科技研发和高端制造业、中医药等澳门品牌工业、文旅会展商贸产业和现代金融产业，对符合条件的产业企业按 15% 的税率征收企业所得税，对在合作区工作的境内外高端人才和紧缺人才，其个人所得税负超过 15% 的部分予以免征。

此外，合作区还着力构建与澳门一体化高水平开放的新体系，实现货物“一线”放开，“二线”管住，除国家法律、行政法规明确规定不予免（保）税的货物及物品外，其他货物及物品免（保）税进入，人员进出高度便利，创新跨境金融管理，建立高度便利的市场准入制度，促进国际互联网数据跨境安全有序流动，实现与澳门人流、物流、资金流、信息流等高效便捷流动。

综上，合作区在战略定位、发展规划和产业扶持政策等方面，为澳门及境内企业提供了更多发展机会，吸引人才及资金向合作区流动，长远来看，必将对合作区的写字楼市场产生积极影响。



仲量聯行

3、 珠海市及横琴粤澳深度合作区写字楼市场研究

2020 年后，珠海市及横琴粤澳深度合作区发布的《香洲区科技企业研发办公场地扶持暂行办法》以及《横琴粤澳深度合作区建设总体方案》等相关政策。根据政策，符合资质的企业，尤其是高新技术企业，均将享受政府规定的租金减免等优惠，政策一定程度刺激了写字楼市场上的租赁需求，2020 至 2021 年，珠海市（含横琴粤澳深度合作区）甲级写字楼新增供应量和净吸纳量迅速增长，两项指标在 2021 年均达到历史最高，其中横琴粤澳深度合作区的写字楼空置水平也在此期间由 75% 下降到 60% 左右。

2022 年，在新冠疫情期间，珠海市（含横琴粤澳深度合作区）写字楼市场受疫情扰动叠加经济增长承压，租赁需求疲软。根据统计数据，2022 年，珠海市（含横琴粤澳深度合作区）写字楼市场年度净吸纳量合计录得 4.1 万平方米，同比下降 85.2%，为近九年最低，写字楼市场平均空置率录得 45.6%，环比上升 1.1 个百分点、同比下降 1.4 个百分点。平均租金降至人民币每平方米每月 86.1 元，租金指数环比下降 2.9%、同比下降 6.3%。

根据中指研究院的数据，截至 2023 年第二季度，珠海市写字楼总建筑面积达 465.2 万平方米，其中甲级写字楼 425.5 万平方米，乙级写字楼 39.7 万平方米。在珠海写字楼租户行业分布中，排名前三的租户行业分别为制造业、建筑业、批发和零售业，占比分别为 60.3%、10.3%，8.7%。

从成交数据来看，2023 年上半年，珠海办公楼成交均价为 20,029 元/平方米，同比下跌 12.2%。高新区、香洲区、斗门区等区域为珠海办公成交主力区域，共成交 9.13 万平方米，占城市成交面积的 97.8%。其中，成交面积同比增长的区域有高新区、斗门区等，同比分别增长 3256.0%、56.1%；成交面积同比下降的区域有横琴粤澳深度合作区、金湾区、香洲区等，同比分别下降 95.5%、94.7%、48.3%。从大宗交易上看，2023 年以来唯一写字楼大宗交易为山东颐养健康集团收购奥园商业的珠海市香洲区前山街道翠微旧村改造项目。

表 3：2023 年上半年珠海市办公分区域成交面积情况

区域	2023 年上半年成交面积（万平方米）	占比（%）	同比变动（%）
高新区	6.48	69.4	3256
香洲区	2.43	26	-48.3
斗门区	0.22	2.4	56.1
横琴粤澳深度合作区	0.17	1.9	-95.5
金湾区	0.03	0.3	-94.7

资料来源：中指研究院，仲量联行

从土地市场上看，2023年上半年，珠海市仅成功出让1宗商住用地，成交总建面环比下降98%，无商办类土地成交，市场主体态度较为谨慎。自2020年8月以后，横琴粤澳深度合作区内无新增土地成交。预计未来3-5年内，区域内新增写字楼供应量仍然较少，未来写字楼市场主要以存量去化的模式为主。

三、目标物业评估过程及结论

1、评估方法

根据目标物业的具体情况和特点，我们采用了市场比较法对目标物业的租金进行估值。在估值中，我们假设目标物业已达到可即时交付租赁的条件且为空置状态，并参考有关市场上可资比较的市场租金交易。

市场比较法即根据替代原则，将目标物业与评估基准日近期内类似物业的交易实例进行比较分析，并依据后者的成交价格，通过对目标物业和比较案例在交易情况、日期、区域以及个别因素等方面的差别进行修正，得出目标物业客观合理价格的方法。

2、市场租金评估过程

在对目标物业的市场租金进行评估时，我们从区位因素角度将目标物业包含的55座楼宇根据其所属区域分为四类（分别为位于中央商务区区域的楼宇、位于横琴口岸服务区区域的楼宇、位于横琴中西部区域的楼宇及位于文化创意区区域的楼宇），通过对每个区域的写字楼楼宇状况及租金水平进行调研及分析，选择每个区域中有代表性的典型楼宇作为比准项目，将比准项目与评估基准日近期内类似物业的交易实例进行比较分析，并根据后者的成交价格，通过对比准项目与比较案例在交易情况、日期、区域以及个别因素等方面的差别进行修正，得出比准项目的市场租金水平，并在此基础上，根据个别因素对区域内其他楼宇的市场租金水平进行逐项修正调整，以得到全部目标物业楼宇的市场租金。

在租金考量中主要考虑的调整因素包括但不限于：物业的权益情况、交通可及性、物业的新旧程度、物业的景观环境、物业的设备设施配置情况及物业的管理情况等。

3、比准项目详情分析

我们选择于评估基准日已经竣工投入使用，且于评估基准日近期可以查询到较多可比交易案例的典型楼宇作为各区域的比准项目。在比准项目的选取过程中，同时考虑了物业的个别因素，如物业的权益情况、物业的实际用途、楼宇的设备设施配置情况等。所选比准项目详情及比较案例租金情况如下：



仲量聯行

项目名称	南方金融传媒大厦 (HFC)	横琴国际商务中心 (ICC)
坐落区域	中央商务区	口岸服务区
项目地址	横琴粤澳深度合作区荣粤道与汇通六路交汇处东南角	横琴粤澳深度合作区环岛东路 3000 号
项目照片		
竣工时间	2017 年	2019 年
项目概况	南方金融传媒大厦位于横琴中央商务区核心区域，项目临主街，交通可达性较好。项目包含一栋地上 38 层的写字楼，1 至 3 层为商业配套。写字楼标准层面积约 2,000 平方米，层高约 4.3 米，写字楼公共区域为精装修，设备设施配置较完善	ICC 横琴国际商务中心地处横琴口岸商务服务区核心地段，距横琴口岸和珠机城际一期横琴站步行约 5 分钟，项目临主街，交通通达性较好。项目包含两栋地上 29 层的写字楼，并配有商业裙楼。写字楼标准层面积约为 2,800 平方米，层高约 4.3 米，写字楼公共区域为精装修，设备设施配置较完善
比较案例单位租金水平	比较案例的建筑面积单位租金为每平方米每月人民币 70 元至 95 元	比较案例的建筑面积单位租金为每平方米每月人民币 90 元至 105 元

项目名称	横琴万象世界一期	创新方·汇信办公室
坐落区域	中西部区域	文化创意区
项目地址	横琴粤澳深度合作区横琴大道与开新二道交汇处	横琴粤澳深度合作区智水路 88 号
项目照片		
竣工时间	2022 年	2019 年
项目概况	横琴万象世界一期位于横琴中西部区域，项目位置偏僻，交通可达性一般，周边开发程度较低。项目包含 5 栋商业楼宇，实际用途为公寓、办公和商业混合用途，层高约 3.3-4.9 米，楼宇公共区域均为精装修，设备设施配置较完善	创新方·汇信办公室位于横琴文化创意区域的大型商业综合体内，项目交通可达性较好。项目包含一栋地上 21 层的写字楼，写字楼标准层面积约 2,700 平方米，层高约 3.9 米，写字楼公共区域为精装修，设备设施配置较完善
比较案例单位租金水平	比较案例的建筑面积单位租金为每平方米每月人民币 35 元至 45 元	比较案例的建筑面积单位租金为每平方米每月人民币 40 元至 50 元

4、 评估假设

我们对目标物业市场租金的评估基于以下一般假设和特殊假设：

一般假设

我们的估值并无考虑任何物业权益的任何抵押、按揭或所欠负的债项或租赁时可能承担的任



仲量聯行

何开支或税项。除另有说明外，我们假设目标物业概不附带可影响其租金价值的繁重负担、限制及支销。

我们未被提供目标物业之相关不动产权证及其他工程相关权证，在评估过程中，我们假设目标物业之业主于评估基准日已获得目标物业所有相关的权属文件，可以自由出租、转让和抵押目标物业，且无须缴纳额外的土地出让金或相关费用。

特殊假设

基于目标物业的情形和委托方的要求，我们的估值基于如下特殊假设：

- 根据委托方的指示，我们评估的市场租金为以单位建筑面积（平方米）计量的单位租金，租金包含增值税但不包含物业管理费、水电费、空调及能源费等其他费用；
- 我们未获提供有关目标物业中所有楼宇之建筑面积、总层数、楼宇等级等详细信息，在对目标物业进行现场查勘的过程中，我们尽能力所及对上述信息进行了咨询和调查。然而，受限于客观条件，我们不能确保获取到全部楼宇的详细资料。在对目标物业之市场租金进行评估时，我们假设目标物业的建筑面积、总层数及楼宇等级等实物因素为市场正常水准，不存在可能影响该楼宇平均租金水平的特殊因素；
- 在评估时，我们假设目标物业于评估基准日已经完工且达到可交付租赁使用的状态，物业中包含一般办公类楼宇装备之机械及设备。但是，本报告提供之市场租金意见并不包含因为使用者之特别商业或工业活动相关而装置的生产设备、机器及器械，同时，目标物业内部家具、租户之固定装置也不在租金考量范围内；
- 我们假设目标物业在其经济寿命期内将以办公用途出租，且在其经济寿命期内将被妥善管理，以维持其应有的素质和标准；
- 目标物业中的部分楼宇在评估基准日尚未竣工（详见目标物业详情），在评估过程中我们假设该等楼宇于评估基准日已经完工且达到可交付租赁使用的状态，楼宇的设备设施配置及公共区域装修达到其所处区域内同类写字楼的一般标准。倘若日后被提供可能影响目标物业中该等楼宇价值及租金水平的更详细资料，我们保留修订我们的估值的权利；
- 于现场查勘时，目标物业中的部分楼宇尚未投入使用或尚未对外出租，在对这部分楼宇的市场租金进行评估时，我们假设该楼宇的设备设施配置及公共区域装修达到其所处区域内同类写字楼的一般标准。倘若日后被提供可能影响目标物业中该等楼宇价值及租金水平的更详细资料，我们保留修订我们的估值的权利；及
- 根据委托方提供的信息及现场查勘，于评估基准日，目标物业中的金源国际广场已整租给承租方做共享办公用途。在对其市场租金进行评估时，我们假设该物业乃于空置状态下以一般办公楼宇之装修及交付标准出租，并未考虑承租方出于共享办公目的对该楼宇进行的相关装修改造及提供额外设备与服务对其租金产生的影响。倘若日后发现该物业在出租与使用中有任何可能对租金产生影响的特殊事项，我们保留修改估值的权利。

5、 评估结论

基于前述评估假设和本报告的限制条件，目标物业于评估基准日的单位市场租金详见下表：

序号	区域	项目名称	位置	建成年份	市场租金单价 ¹ (元/平方米/月)
1	中央商务区	横琴国际金融中心 (IFC)	横琴粤澳深度合作区华金街 18 号	2019	113
2	中央商务区	中交汇通横琴广场	横琴粤澳深度合作区横琴十字门大道 338 号	2020	94
3	中央商务区	铁建大厦	横琴粤澳深度合作区汇通三路 280 号	2020	75
4	中央商务区	方达成大厦 ³	横琴粤澳深度合作区荣粤道 188 号	2020	75
5	中央商务区	中大金融大厦	横琴粤澳深度合作区汇通三路 108 号	2019	53
6	中央商务区	新兴际华财富广场（融创中国横琴财富中心） ³	横琴粤澳深度合作区兴盛五路 268 号	2019	53
7	中央商务区	民生电商国际金融中心大厦 ³	横琴粤澳深度合作区兴盛五路 199 号	2019	41
8	口岸服务区	梧桐树	横琴粤澳深度合作区琴海东路 501 号	2014	52
9	口岸服务区	横琴国际商务中心 (ICC)	横琴粤澳深度合作区环岛东路 3000 号	2021	95
10	口岸服务区	三一南方总部大厦	横琴粤澳深度合作区都会道 231 号	2020	86
11	口岸服务区	信德口岸商务中心	横琴粤澳深度合作区横琴口岸旁	2019	62
12	口岸服务区	华南新能源大厦	横琴粤澳深度合作区联澳路 1 号	2019	71
13	口岸服务区	华策国际大厦 ³	横琴粤澳深度合作区观澳路与琴海东路交叉口西北 100 米	2018	62
14	口岸服务区	中国华融大厦	横琴粤澳深度合作区兴澳路 9 号	2018	48

序号	区域	项目名称	位置	建成年份	市场租金单价 ¹ (元/平方米/月)
15	口岸服务区	横琴国贸大厦	横琴粤澳深度合作区祥澳路 108 号	2014	48
16	口岸服务区	中葡商贸广场	横琴粤澳深度合作区环岛东路与安临路交叉口	2021	62
17	口岸服务区	南光大厦	横琴粤澳深度合作区福临道 55 号	2021	62
18	中西部区域	金汇国际广场	横琴粤澳深度合作区港澳大道天羽街 28 号	2019	62
19	中西部区域	国家食品安全（横琴）创新中心（颂琴）	横琴粤澳深度合作区港澳大道 2333 号	2020	58
20	中西部区域	保利国际广场	横琴粤澳深度合作区港澳大道南 88 号	2018	48
21	中西部区域	恒立大厦 ²	横琴粤澳深度合作区琴政路 358 号	2023 (未竣工)	50
22	中西部区域	国际青年文化中心 ²	横琴粤澳深度合作区横琴濠江路 838 号	2024 (未竣工)	46
23	中西部区域	应来科创广场	横琴粤澳深度合作区香江路 10 号	2020	46
24	中西部区域	大昌行物流中心	横琴粤澳深度合作区环岛西路 981 号	2019	38
25	中西部区域	港澳智慧城	横琴粤澳深度合作区天羽道	2022	58
26	中西部区域	天庆粤凯广场 ³	横琴粤澳深度合作区艺文二道隆义广场	2019	44
27	中西部区域	隆义-乾元酒店写字楼 ³	横琴粤澳深度合作区港澳大道 1699 号	2018	44
28	中西部区域	横琴国际科技创新中心	横琴粤澳深度合作区环岛北路与厚朴道交汇处	2021	56
29	中西部区域	华润万象世界	横琴粤澳深度合作区横琴大道与开新二道交汇处	2022	40
30	文化创意区	创新方·汇信办公室	横琴粤澳深度合作区智水路 88 号	2019	40

序号	区域	项目名称	位置	建成年份	市场租金单价 ¹ (元/平方米/月)
31	文化创意区	紫檀	横琴粤澳深度合作区仁山路 100 号	2018	32
32	文化创意区	香洲埠二期 ³	横琴粤澳深度合作区中心大道与横琴大道交叉口	2021	48
33	文化创意区	香洲埠一期-四合院	横琴粤澳深度合作区中心大道与横琴大道交叉口	2021	122
34	文化创意区	仁和一期	横琴粤澳深度合作区三叠泉路 99 号	2022	48
35	文化创意区	仁和二期 ²	横琴粤澳深度合作区三叠泉路 99 号	未竣工	48
36	口岸服务区	横琴总部大厦	横琴粤澳深度合作区港澳大道 88 号	2014	57
37	中央商务区	横琴金融传媒中心 (HFC)	横琴粤澳深度合作区荣粤道与汇通六路交汇处东南角	2017	75
38	中央商务区	富力中心	横琴粤澳深度合作区兴盛一路 128 号	2017	56
39	中西部区域	宇信大厦	横琴粤澳深度合作区金字街 19 号	2019	66
40	口岸服务区	横琴台商总部大厦 (光控华南区域总部) ²	横琴粤澳深度合作区都会道东侧、观澳路南侧、琴海东路西侧、兴澳路北侧	未竣工	76
41	口岸服务区	洲际大厦 (洲际航运大厦) ³	横琴粤澳深度合作区都会道 162 号	2018	43
42	口岸服务区	灏怡财富中心 ³	横琴粤澳深度合作区福临道 99 号	2020	52
43	中西部区域	金源国际广场 ⁴	横琴粤澳深度合作区新香江路 88 号	2020	44
44	口岸服务区	中冶盛世国际广场 (中冶口岸大厦) ³	横琴粤澳深度合作区港澳大道 151 号	2019	52
45	中西部区域	德国城 (德智广场) ²	横琴粤澳深度合作区港澳大道与天羽道交叉口东南侧	未竣工	46
46	中央商务区	横琴粤港澳金融中心 ²	横琴粤澳深度合作区荣港道东侧、汇通六路南侧、荣澳道西侧、汇通五路北侧	未竣工	64

序号	区域	项目名称	位置	建成年份	市场租金单价 ¹ (元/平方米/月)
47	中央商务区	珠江国际金融中心 ³	横琴粤澳深度合作区华金街 18 号	2023	53
48	口岸服务区	金融街三期（金融产业发展基地）	横琴粤澳深度合作区洋环路 42 号	2018	57
49	中西部区域	粤澳合作中医药科技产业园-办公厂房	横琴粤澳深度合作区环岛北路 2522 号	2018	48
50	中西部区域	粤澳合作中医药科技产业园-写字楼	横琴粤澳深度合作区环岛北路 2522 号	2018	84
51	中西部区域	钜星汇	横琴粤澳深度合作区伯牙南道东侧、彩虹路南侧、知音南道西侧、横琴大道北侧	2021	40
52	中西部区域	汤臣倍健 ²	横琴粤澳深度合作区豆蔻路 1 号	未竣工	52
53	文化创意区	天汇星 ³	横琴粤澳深度合作区天羽道东侧、彩虹路南侧、伯牙南道西侧、横琴大道北侧	2023	56
54	口岸服务区	横琴·澳门青年创业谷	横琴粤澳深度合作区环岛东路 1889 号	2017	86
55	中西部区域	云谷广场一期、二期	横琴粤澳深度合作区港澳大道南侧，濠江路北侧，达新道东侧，开新五道西侧	2023	48

注：

1. 上述“市场租金单价”对应每栋物业所有办公楼层的平均租金水平，为以单位建筑面积（平方米）计量的月租金单价，租金包含增值税但不包含物业管理费、水电费、空调及能源费等其他费用。
2. 根据现场勘查及委托方提供给我们的信息，于评估基准日，该物业尚未竣工，在对其市场租金水平进行评估时，我们假设该楼宇于评估基准日已经完工且达到可交付租赁使用的状态，楼宇的设备设施配置及公共区域装修达到其所处区域内同类写字楼的一般标准。倘若日后被提供可能影响目标物业中该等楼宇价值及租金水平的更详细资料，我们保留修订我们的估值的权利。
3. 于现场查勘时，该楼宇尚未投入使用或尚未对外出租，在对该楼宇的市场租金进行评估时，我们假设该楼宇的设备设施配置及公共区域装修达到其所处区域内同类写字楼的一般标准。倘若日后被提供可能影响目标物业中该等楼宇价值及租金水平的更详细资料，我们保留修订我们的估值的权利。
4. 根据委托方提供的信息及现场查勘，于评估基准日，该楼宇已整租给承租方做共享办公用途。在对其市场租金进行评估时，我们假设该物业乃于空置状态下以一般办公楼宇之装修及交付标准出租，并未考虑承租方出于共享办公目的对该楼宇进行的相关装修改造及提供额外设备与服务对其租金产生的影响。倘若日后发现该物业在出租与使用中有任何可能对租金产生影响的特殊事项，我们保留修改估值的权利。



仲量聯行

限制条件

1. 我们没有进行结构测量或者工程测试，对于结构的稳固性或房屋设备的状况不承担责任。
2. 在评估目标物业时，我们已假设目标物业于现场勘查日的情形与评估基准日没有实质性的差异。
3. 除有特殊安排外，仲量联行企业评估及咨询有限公司以及仲量联行（北京）咨询有限公司并不会出席与此次评估工作有关的法院/政府机关的聆讯或作证。
4. 我们对物业的产权、面积信息，以及在我们勘察时未录得的与物业有关的债务不负任何责任。
5. 我们的估值基于包括市场行情在内的一系列假设，这些假设可能与实际交易时的状况不同，因此物业实际交易的价格可能与我们的估值存在差异。我们不对任何方就我们的估值与实际交易价格间存在的差异承担任何责任。
6. 本报告仅能由委托方用于本报告所载明的特定目的，我们不对任何第三方为任何目的使用或引用本报告全部或任何部分内容承担任何责任。
7. 未经我们的正式同意，该报告及所包含的任何文字及数据均不能应用和转载于任何文件、函件及其它陈述。
8. 本评估报告仅在如下情况下才能被依赖使用：
 - a) 在本报告中被明确指明为允许依赖本报告的那方；
 - b) 当某方是直接从仲量联行企业评估及咨询有限公司以及仲量联行（北京）咨询有限公司接收到本报告；及
 - c) 使用本评估报告的目的为本评估报告所明确允许的使用目的。

* * * * *

评估师专业声明

我们在此郑重声明：

- 与评估有关的信息来源均为可靠，所有有关评估的实质性信息皆在评估过程中被充分考虑。我们亦无故意遗漏任何重大信息。
- 本报告所列出的分析、意见及结论只受限于报告内各假设及前述限制条件，并为评估师的专业及中立的意见。
- 我们是外部评估师，完全独立于客户或/及物业持有方、及其子公司和合营公司（统称为「集团公司」）以及其管理层和控股股东。评估师亦对集团公司或其关联方无任何偏见或任何直接或间接的利益。
- 本次项目的评估结果并不会与评估师的专业费用有任何关联。评估费用亦不受评估值或与评估结果关联的事件或交易所影响。
- 下列评估师参与了本次评估的相关专业工作。

陈志康
资深董事

韩晶
资深董事

李小元
董事

张博龙
高级经理

李天琛
高级分析师

附录 目标物业对应土地信息汇总表*

序号	宗地编号	竞得人	企业性质	用地位置	项目名称	用地面积 (M ²)	用地功能	容积率	总建筑面积 (M ²)	成交时间	合同签订日期	合同约定的开工时间	合同约定的竣工时间	需要情况
1	琼崖土地2009-03号 宗地的其中一个地块	琼崖土地集团 （海南）有限公司	国企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	琼崖土地集团 （海南）有限公司	17956.22	综合用地（办公、商业、商务公寓）	7.7	138158（其中：办公、商业、商务公寓25%）	2009/1/16	2009/1/16	/	/	琼崖土地2009-03号宗地的其中一个地块，未分割前，但有独立用地批准书和用地规划许可证。
2	琼崖土地2013-01	中交南方投资发展 有限公司	央企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	中交南方投资发展 有限公司	32453.77	综合用地	(约) ≤ 5.9	192299	2013/4/23	2013/4/26	2015/1/1	2018/6/1	
3	琼崖土地2013-20	中国铁建投资有限 公司	央企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	中国铁建投资有限 公司	17274.64	办公、商业、商务公寓	(约) ≤ 6.8	117650	2013/12/31	2014/1/7	2015/1/7	2020/11/28	
4	琼崖土地2014-04	广东三昌投资发展 有限公司	民企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	广东三昌投资发展 有限公司	16903.04	综合用地	6.4	108650	2015/1/7	2015/1/12	2017/1/12	2020/9/3	
5	琼崖土地2012-05	琼崖土地集团中大 投资有限公司	民企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	琼崖土地集团中大 投资有限公司	18694.24	综合用地	(约) ≤ 5.9	110136	2012/12/20	2012/12/24	2013/12/24	2016/12/24	
6	琼崖土地2015-26	新广源工（海南） 投资有限公司	央企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	新广源工（海南） 投资有限公司	18108.08	综合用地	5.0	91370	2015/12/20	2016/1/5	2017/1/5	2020/1/5	
7	琼崖土地2014-28	海南民海投资有限 公司	民企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	海南民海投资有限 公司	14713.9	综合用地	4.5	66218	2015/2/4	2015/2/9	2016/2/9	2020/2/9	
8	琼崖土地2010-06	琼崖土地集团开发 有限公司	民企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	琼崖土地集团开发 有限公司	25079.31	综合用地	4.0	100317.24	2010/12/24	2010/12/24	2012/6/24	2014/6/24	2015年2月，用地面积由原先的20844平方米调整为57711.26平方米，土地用途由“商住用地”调整为“商住用地+工业用地”。
9	琼崖土地2011-07	琼崖土地集团投资 有限公司	民企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	琼崖土地集团投资 有限公司	57711.26	综合用地	7.0	426258	2012/6/26	2012/6/29	2014/6/29	2017/6/29	2015年2月，用地面积由原先的20844平方米调整为57711.26平方米，土地用途由“商住用地”调整为“商住用地+工业用地”。
10	琼崖土地2014-24	三一集团有限公司	民企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	三一集团有限公司	21921.83	综合用地	4.9	108471.5	2015/1/28	2015/2/2	2016/1/2	2020/8/2	
11	琼崖土地2013-04	信德集团投资有限 公司	民企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	信德集团投资有限 公司	23834.28	综合用地	5.5	131088.7	2013/7/31	2013/8/2	2015/3/1	2019/11/27	
12	琼崖土地2014-03	海南民海投资有限 公司	民企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	海南民海投资有限 公司	13898.12	综合用地	3.5	48644	2014/10/22	2014/10/27	2015/10/27	2019/5/27	
13	琼崖土地2013-10	海南民海投资有限 公司	民企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	海南民海投资有限 公司	14310.42	综合用地	5.0	71529.05	2013/12/5	2013/12/10	2014/12/10	2019/5/7	
14	琼崖土地2010-03	华城集团投资有限 公司	央企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	华城集团投资有限 公司	19926.24	综合用地	5.0	99631.2	2010/12/24	2010/12/24	2012/6/24	2014/6/24	
15	琼崖土地2010-04	海南民海投资有限 公司	民企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	海南民海投资有限 公司	13000	综合用地	6.5	84590	2010/12/24	2010/12/24	2012/6/24	2014/6/24	
16	琼崖土地2015-07	新广源工（海南） 投资有限公司	央企	海口市琼崖土地集团 （海南）有限公司	新广源工（海南） 投资有限公司	13463.93	综合用地	6.3	94205	2016/1/15	2016/1/20	2017/7/20	2021/12/19	



仲量聯行

調查情況



仲量聯行

序号	宗地编号	竞得人	企业性质	用地位置	项目名称	用地面积 (M2)	用地功能	容积率	总规功能	总建筑面积 (M2)	成交时间	合同签订日期	合同约定期限	合同约定期限	调整情况
31	珠横国土储2014-23	宝龙(中国)有限公司	香港企业	横琴新区横琴大道北侧、 艺文三路东侧、彩虹路南侧、 艺文三路西侧	紫庭	29004.59	文化创意用地	2.0	文化娱乐 用地	58000	2014/12/26	2014/12/31	2018/12/31		2014年珠横国土储2012-02号和珠横国土储2013-13号用地调整合并，用地面积为合并前两宗地用地面积之和，总用地面积为93802.84平方米（其中原珠横国土储2012-02号用地面积为41985.64平方米，原珠横国土储2013-13号用地面积为51817.20平方米），总建筑面积为112563.408平方米。
32	珠横国土储2012-02	珠海横琴旅游开发 有限公司	私企	横琴新区文化创意区	香海楼	41985.64	文化创意产业用地	1.2	文化娱乐 用地	50382.768	2012/2/28	2012/2/2	2014/12/4	2021/7/5	2014年珠横国土储2012-02号和珠横国土储2013-13号用地调整合并，用地面积为合并前两宗地用地面积之和，总用地面积为93802.84平方米（其中原珠横国土储2012-02号用地面积为41985.64平方米，原珠横国土储2013-13号用地面积为51817.20平方米），总建筑面积为112563.408平方米。
33	珠横国土储2013-13	珠海横琴旅游开发 有限公司	私企	横琴新区中心大道东侧、 横琴大道西侧	香海楼	51817.2	文化创意产业及配 套用地	≤1.2	文化娱乐 用地	62180.64	2013/11/29	2013/12/4	2014/12/4	2021/7/5	2014年珠横国土储2012-02号和珠横国土储2013-13号用地调整合并，用地面积为合并前两宗地用地面积之和，总用地面积为93802.84平方米（其中原珠横国土储2012-02号用地面积为41985.64平方米，原珠横国土储2013-13号用地面积为51817.20平方米），总建筑面积为112563.408平方米。
34	珠横国土储2013-12	江西仁和投资控股 有限公司	私企	横琴新区三叠岭路南侧、 大横琴山北侧	仁和一期	24000.1	文化创意产业及配 套用地	2.0	文化娱乐 用地	48000	2013/11/1	2013/11/5	2014/11/5	2019/11/23	2015年，珠横国土储2013-12号和珠横国土储2015-21号合并，合并后用地面积为39001.57平方米（其中原珠横国土储2013-12号用地面积为24000.10平方米，原珠横国土储2015-21号用地面积为15001.47平方米），总建筑面积为63001.47平方米。
35	珠横国土储2015-21	江西仁和投资控股 有限公司	私企	横琴新区三叠岭路南侧、 大横琴山北侧	仁和二期	15001.47	文化创意产业及配 套用地	1.0	文化娱乐 用地	15001.47	2015/11/18	2015/11/23	2016/11/23	2019/11/23	2015年，珠横国土储2013-12号和珠横国土储2015-21号合并，合并后用地面积为39001.57平方米（其中原珠横国土储2013-12号用地面积为24000.10平方米，原珠横国土储2015-21号用地面积为15001.47平方米），总建筑面积为63001.47平方米。
36	珠横国土储2010-02	珠海横琴旅游开发 有限公司	国企	横琴新区横琴新区口岸服务 区口岸北侧	横琴总部大厦	80046.95	商业、办公、酒店	5.0	商业金融 用地	400234.75	2010/12/24	2010/12/24	2012/6/24	2014/12/24	
37	珠横国土储2012-06	珠海横琴新区南方 建工置业股份有限公司	国企	横琴新区横琴大道东侧、江 门大道西侧、彩虹路西侧、 江湾五路北侧	南方金融传媒 大厦	15952.6	商业、办公、酒店 ，商务公寓	6.9	商业金融 用地	110526	2012/12/21	2012/12/24	2013/12/24	2018/1/15	
38	珠横国土储2013-11	广州富力地产股份 有限公司	私企	横琴新区横琴大道东侧、兴 隆二路西侧、隆地路西侧、 兴隆一路北侧	珠海富力中心	11486.29	办公、酒店、商业 用地	6.7	商业金融 用地	100000	2013/11/1	2013/11/5	2014/10/31	2017/11/5	
39	珠横国土储2014-25	珠海宇宸道科技有 限公司	私企	横琴新区文文二道东侧、 隆地大道西侧、文文一 路西侧、隆江路北侧	宇宸道 (宇宸大厦)	22109.09	商业性办公用地	2.7	商业金融 用地	60000	2015/1/14	2015/1/19	2016/7/31	2020/4/30	
40	珠横国土储2017-01	珠海安源投资有限公司	国企	横琴新区横琴大道东侧、现 隆地路西侧、隆地路西侧、 兴隆路北侧	光大 (光达步南区 或总部)	12607.31	办公、酒店、商业	4.0	商业金融 用地	50429	2017/4/28	2017/5/4	2018/5/4	2021/1/4	
41	珠横国土储2010-05	珠海市海韵航运有 限公司	私企	横琴新区横琴新区口岸服务 区	海韵大厦 (海韵大厦 二期)	13800	商业、办公、酒店	7.0	商业金融 用地	96600	2010/12/24	2010/12/24	2012/6/24	2014/6/24	
42	珠横国土储2013-05	珠海利得公司	香港企业	横琴新区横琴大道东侧、 隆地路西侧、彩虹路西侧、 隆江路北侧	利得中心 (利得中心 二期)	23792.76	商业、办公、酒店 ，商务公寓	5.5	商业金融 用地	130060.4	2013/7/31	2013/8/2	2015/7/1	2020/8/23	
43	珠横国土储2014-19	协成集团有限公司	澳门企业	横琴新区子期路东侧、 隆地路西侧、彩虹路西侧、 隆江路北侧	金源国际广场	6000	商业、办公用地	2.3	商业金融 用地	13800	2014/12/11	2014/12/16	2016/6/16	2020/7/10	



仲量聯行

序号	宗地编号	竞得人	企业性质	用地位置	项目名称	用地面积 (M ²)	用地功能	容积率	总规功能	总建筑面积 (M ²)	成交时间	合同签订日期	合同约定的开工时间	合同约定的竣工时间	建设情况
44	珠横国土储2015-02	中法国际投资发展有限公司	央企	横琴新区福临道东侧、港珠大道南侧、十字门大道西侧、濠江路北侧	中法国际广场(中法国际大厦二期)	19897.61	商业办公综合用地(商业、办公、商务公寓)	7.0	商业金融用地	140000	2015/3/25	2015/3/30	2016/11/15	2019/11/15	
45	珠横国土储2016-04	横琴新区城投投资有限公司	澳门企业	横琴新区天祥道东侧、港珠大道南侧、和顺街西侧、濠江路北侧	横琴新城(含生活配套)及办公用地	60339.83	科研研发(含生活配套)及办公用地	1.7	教育科研设计用地	100000	2017/3/1	2017/3/6	2018/3/6	2022/3/6	
46	珠横国土储2014-05	珠海横琴联合金融服务有限公司	私企	横琴新区安捷道东侧、汇通六路南侧、金湾道西侧、汇通五路北侧	横琴粤港金融商务中心	10163.35	商业服务业设施用地	8.0	商业金融用地	81776	2014/10/22	2014/10/27	2015/10/27	2018/10/27	
47	珠横国土储2014-13	珠海钱江湾国际投资有限公司	私企	横琴新区金湾道东侧、琴湖北路南侧、汇金湾西侧	钱江国际金融中心	26440.01	综合用地(办公、酒店、商业、商务公寓)	7.8	商业金融用地	206239	2014/12/17	2014/12/16	2015/12/22	2019/12/22	
48	珠横国土储2015-13	珠海华晟开发建设有限公司	国企	横琴新区十字门大道西侧、洋环路南侧、洋环东路北侧、环岛东路北侧	金融街二期(金融产业研发基地)	59709.62	办公用地	1.0	商业金融用地	59709.62	2015/7/3	2015/7/6	2016/9/6	2019/10/19	2017年11月,分期建设26个独立承租,分期签订合同,用地面积、建设面积之和不变。
49、50	珠横国土储2011-08	香港中法国际投资发展有限公司	澳门企业	横琴新区安捷道东侧、汇通六路北侧	香港合作中医药科技产业园	500000	高新技术产业用地	1.8	工业用地	900000	2012/1/12	2012/1/17	2015/1/15	2022/4/17	
51	珠横国土储2014-14	恒顺国际投资有限公司	澳门企业	横琴新区泊岸道西侧、彩虹桥南侧、和昌道西侧、横琴大道北侧	恒顺汇	34792.34	商业、办公、酒店用地	2.5	商业金融用地	86980	2014/1/15	2014/1/10	2016/5/10	2019/12/10	
52	珠横国土储2014-26	珠海国建药业有限公司	私企	横琴新区安捷道西侧、群洲二路南侧、厚朴道西侧、群洲一路北侧	国建国建	15000	中法保健及商务配套设施用地	2.0	商业金融用地	30000	2015/1/14	2015/1/19	2018/2/14	2021/12/31	
53	珠横国土储2014-20	天仁集团投资有限公司	澳门企业	横琴新区天祥道东侧、彩虹桥南侧、泊岸道西侧、横琴大道北侧	天仁星	17200	文化创意、酒店办公、商业	2.2	商业金融用地	37840	2015/2/6	2015/2/11	2016/9/14	2020/12/14	
54	/	/	/	香洲区环岛东路(澳门大学对侧)	横琴澳门青年创业谷项目一期、二期	/	/	/		26356	/	/	/	/	
55	珠横国土储2018-11	新国利投资有限公司	澳门企业	横琴新区港珠大道南侧、濠江路北侧、达新道东侧、开泰五道西侧	医疗、办公、商业	24207.41	医疗、办公、商业	2.7	医疗卫生产业用地	89532	2019/1/2	2019/1/2	2020/1/2	2023/7/2	

注:

*表内信息由委托方提供。