

Deloitte.

房地产类 服务项目



我们的使命很简单 - 为客户提供综合完整的交易及咨询服务套件。服务既能满足其商业和地产需求，也能为其提供综合国际标准与地方特点的专家意见。

认识我们

在当今竞争激烈的环境下，对于房地产所有者、投资者和承租人，如何位于产业趋势的领先地位以及如何动态的回应市场机会是至关重要的。与以往不同，现在的公司更需要利用为其精心量身打造的商业战略来参与并购活动、监管改革、技术发展以及市场活动等。

德勤房地产服务项目为房地产项目商业决策过程提供实践性的意见咨询。通过我们广泛和多元化的经验帮助个人、公司、投资者和政府机构作出明智的“房地产项目商业”决策，以完成他们的短期和长期目标。

我们的专家团队对资产评估、资本市场以及对我们客户日常商业运营有影响的房地产市场等领域的相互作用，具有深入的理

解和认识。德勤房地产服务项目提供技术、科学评估和行业知识等方面的组合，配

合我们德勤Touche Tohmatsu有限公司全球化的专家和成员事务所网络，使我们在金融和房地产领类服务领域一直名列前茅。

我们的房地产专家团包括评估师、咨询顾问、金融分析师、审计师、会计师、法律顾问、工程师和建筑师，以及其他致力于墨西哥各类房地产行的专家。



我们如何帮助您？

我们为客户提供包括房地产业在内的所有产业的相关服务，处理相关财产和所有权的多种类型的问题，其中包括租赁权益和费用、债权和股权、证券投资以及复杂的资产分析和定价。

我们的客户包括资产所有者、投资者、贷款人、经营者、开发者、中间人、地产集团公司和政府机关。

我们通过分析，研究地产投资的资产周期，将房地产类服务范围全面覆盖。

我们为所有类型的财产进行评估与咨询，从评估大型多元化的投资组合到单一资产的分析；同样，我们对有形的房地产资产进行确认和评估，包括所有相关房地产的决策，如“就地租赁”，“高于市价或低于市价租赁”，不动产租赁关系，机械和设备，以及商业价值。

我们通过房地产资产的生命周期，为客户提供连续的地产类服务。

资产战略	发展	建设管理	资产管理
咨询 <ul style="list-style-type: none">市场分析经济可行性最高和最佳使用 计价 <ul style="list-style-type: none">风险模型地产和税务规划保险国际财务报告标准美国和墨西哥通用会计准则（GAAP）机械和设备 财产条件估价	经济影响研究 施工前服务 <ul style="list-style-type: none">估价进度安排设计管理工程估价	建设 <ul style="list-style-type: none">投标承包成本控制进度控制质量控制申报风险管理工程收尾	资产管理 <ul style="list-style-type: none">资产重新定位惰性分析和执行股权和债权咨询 财产税务 <ul style="list-style-type: none">价值评估咨询

客户不断地向我们提出他们想要更多的“附加价值”。我们的研究和处理事务的能力不仅仅可以提供所谓的战略咨询，更在于我们能够将其付诸于实践。

选择适合您的服务

德勤为所有致力于房地产资产和投资组合的参与者提供服务。我们的咨询服务为所有的参与者在单个房地产资产或投资组合

上创造利益。我们的专家团队为以下市场参与者提供相关服务，细节如下：

<p>所有者</p> <ul style="list-style-type: none"> · 私人业主 · 墨西哥房地产投资信托基金 (FIBRA) / 发展资本证书 (CKD) · 建筑商/ 开发商 	<p>我们通过分析研究地产投资的资产周期，将房地产类服务范围全面覆盖。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 收购尽职调查 • 估价 • 收入优化分析 • 现金流建模 • 工程监管和成本评估 • 成本划分 • 固定资产管理 • 惰性分析
<p>所有者</p> <ul style="list-style-type: none"> · 养老基金 · 投资银行 · 私募股本 · 墨西哥房地产投资信托基金 (FIBRA) / 发展资本证书 (CKD) 	<p>我们帮助投资者和债权人做出最佳的投资决策。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 估价 • 估价复审和管理 • 不良资产（房地产）分析 • 施工贷款监督 • 可持续性研究
<p>营运商</p> <ul style="list-style-type: none"> · 管理公司 · 租赁公司 	<p>我们协助经营者完成高效的运营和财务目标。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 现金流建模 • 固定资产管理
<p>中间人</p> <ul style="list-style-type: none"> · 代理律师 · 保险公司 · 财务咨询师 	<p>我们协助中间人为客户提供服务。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 估价服务 • 专家证词和诉讼支持 • 现金流建模 • 保险价值研究
<p>企业房地产</p> <ul style="list-style-type: none"> · 拥有资产 · 租赁的资产 	<p>我们协助房地产集团公司减少其成本并有效的管理其相关数据。</p> <ul style="list-style-type: none"> • 保险价值的研究 • 成本划分 • 固定资产管理

资产类型

- 办公室
- 工厂/ 仓库/ 研究与开发中心
- 基础设施
- 零售和商业用地
- 酒店和度假村/ 高尔夫球场/ 娱乐类
- 医疗保健中心/ 医院/ 生活辅助设施

- 教育设施
- 土地/ 破路通行权/ 地役权
- 租赁权和房地产无形资产
- 住宅/ 多家庭住宅
- 特殊用途结构

对市场的认知能够创造商业价值。我们以此为原则，与希望在房地产领域发展、投资与交易的个人与企业合作，并尽全力开发他们的商业发展潜力。



房地产估价

客户能够得到高水准的价值评估和专家意见，是企业在一个不断变化和复杂化的商业环境中生存的要害之一。德勤房地产价值评估活动将这类专业知识通过一个掌握了跨领域技能的团队完成（能够为客户提供详细和深入的分析，范围涵盖了与墨西哥国内外各种类型资产的收购、融资、所有权、租赁、管理和出售相关的问题）。

我们的价值评估团队将专家意见整合于各个类型的资产估价中，范围从投资类资产到更特殊的资产类型：酒店、工业、多用途项目和开发用地等。通过使用我们广泛的资源，我们有能力在“国际价值评估标准”下，为大型投资组合工作有效的进行估价。

除了符合国内（墨西哥）估值准则以外，我们的团队也以客户应不断地提供国际认

证评估和标准，这也恰恰反映了我们对优质工作的承诺。我们所有的评估报告均符合国际评估准则 (IVS)、专业评估执行统一准则 (USPAP)、评估机构胜任力和道德标准统一准则 (MAI)、美国评估师协会准则 (ASA) 和皇家特许测量师学会准则 (RICS)。

服务：

- 单一资产估价
- 投资组合估价
- 估价审查
- 财务报表
- 商业交易
- 股本证券和债务证券
- 融资
- 项目发展

我们不断追寻并全面了解客户的业务、商业价值以及其所处的商业环境。

房地产咨询

市场分析研究

房地产投资者能否做出正确的决策，很大程度上取决于是否能够获取高质量信息的。我们的专家团队通过使用宏观经济和微观经济两方面的分析研究，为客户提供独一无二的市场调查。该活动是通过通过对市场的供给、需求以及平均价格的调查，或者对特定区域、资产和商业类型的人口统计需求的深入分析调查完成的。这类研究通常包含了竞争力分析和市场吸纳度趋势研究，从而能为客户的地产类决策提供最有力的支持。

竞争研究

我们准确定位客户的争竞者。总结前者成功和失败的经验。分析同业的，可比市场和/或行业的现有和潜在竞争者。这种研究有助于概述争竞者的价格、吸纳度、产品和服务。

吸纳研究

这项服务通过使用基础所有权研究，提取实际准确的交易收盘统计数据，并通过这种方式调查特定和/或整个市场。

经济可行性分析

是被最广泛运用于评估地产投资项目有效性的分析，同样也称“成本-收益分析”。分析过程基于地产项目的开发方案，准确衡量收益（或成本节省）与成本的比重，从而测试开发与运营成本，最终帮助客户作出更为合适的决策。

最高和最佳使用研究

这类研究概述了一个特定资产的“成本-收益”关系。我们的专家团队对市场和项目的特殊标准与条件进行分析。

不良地产分析

导致房地产变为“不良资产”的因素很多，我们的专业人士能够帮助您确定其成因，分析其对资产现金流或/和价值的影响，以及为资产拥有者寻找其他解决方案。这项分析可能会涉及一些列的咨询服务，包括：尽职调查、估价以及最高和最优使用率分析等。这个分析可以被土地拥有者、承租人、潜在投资者以及法律顾问代表使用。

房地产尽职调查

地产项目的收购、处置和重组流程很大程度上依靠尽职调查。我们的房地产咨询团队为不同方面的尽职调查提供协助，比如：

- 审查合同条款
- 财产调查
- 现金流动建模
- 现金流和净运营收入（NOI）的分析
- 财务报表分析
- 租赁的提取和留置分析

债权和股权的发行和咨询

从传统债权与股权融资到复杂的重组与调整资本结构交易，我们的团队都有极为分析的经验。通过运用“本土化”的专家意见和 Deloitte Touche Tohmatsu Limited 的全球网络，我们有能力协助客户向最理想的金融合作伙伴发行债权和股权。

最优化资产对商业表现的贡献。

我们的团队根据客户所在商业阶段，为其提供个性化的服务，并以此帮助其构建和安排量身定制的金融解决方案。其中包括：

- 高级担保融资
- 资产抵押贷款
- 夹层融资
- 股权发行
- 联合经营合作
- 债务重组

专家证词和诉讼支持

专家证词和诉讼支持将会在使用权、价值、实际条件产生纠纷或房地产资产出现争议时被使用。如果房地产的使用，价值，条件或经济问题存在。我们专家团队由不同的法律案件（不良资产、破产、离婚以及房产规划和诉讼纠纷）专家证人们组成。我们的服务会在以下案例中被使用：

- 保险索赔（财产损失和业务中断）
- 行政征用
- 所有权和伙伴关系的冲突
- 破产
- 房东/承租人纠纷（包括相关租赁的问题）
- 离婚
- 法律顾问准备工作

建设项目咨询

我们提供的服务包括：构建和植入风险管理程序以及针对地产和建设项目的股权和债权拥有者的指导细则，同时我们支持开发者，充当其代理人，并确保地产开发项目达到所需要的管理要求。

- 股权人和债权人的建筑项目风险管理（CRM）
 - 项目开端审查
 - 支付申请报告
 - 完整的CRM
- 财产状况评估
- 财产状态审查
- 财产和建设项目管理咨询
 - 开发设计
 - 投标
 - 建设项目前期准备
 - 建设阶段
 - 竣工

固定资产管理（FAM）服务

该服务协助公司改善其固定资产数据的完整性，并帮助公司实施最先进的固定资产管理。有效和有序的资产管理过程是实现有效内部控制（资本资产，适当会计处理方式，优质财务和管理信息）的关键因素。

该服务特别适用于资本密集，生产线时常变动，技术时常革新，进行大规模革新和/或有大型物业赋税的（处于产业过度时期）企业组织。

机械和设备估价

- 工业机械
- 特殊设计机械
- 交通工具和车辆
- 办公室，交通和电脑设备
- 医疗和实验设备
- 工具

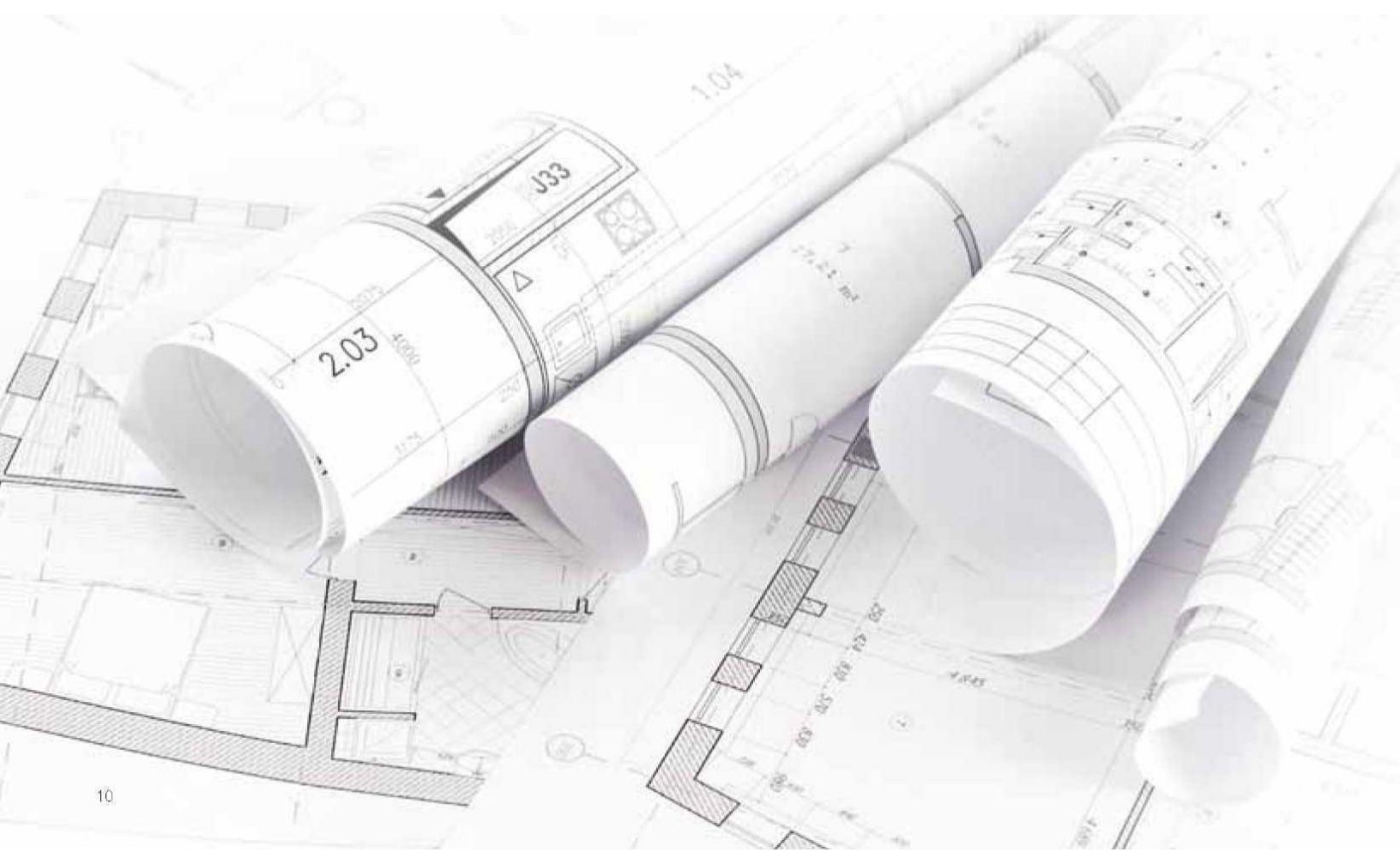
德勤房地产服务

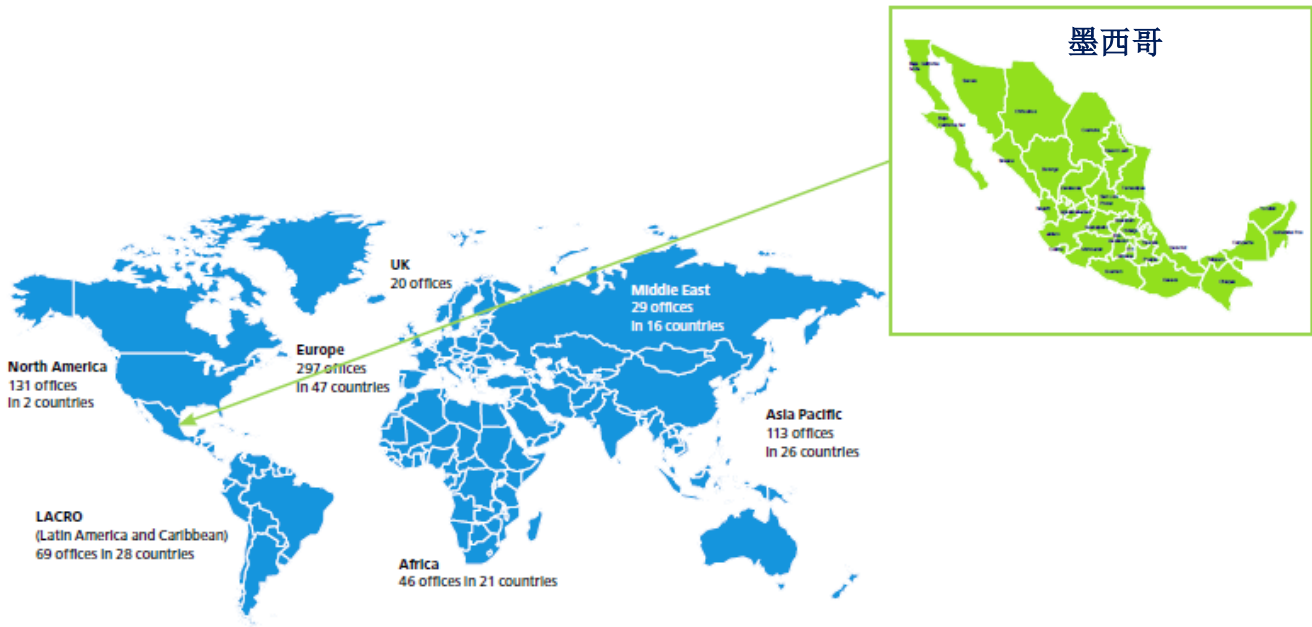
一个真正覆盖全球的网络。

我们遍布全球的足迹让我们能够成功的获得各地的专业知识，洞察力，创新能力和横跨世界各地的客户关系网，而这对于满足客户的跨国性运营需求十分重要。这个关系网已经成为了在墨西哥外来项目的创造力、专家意见和资本的源泉。

德勤成员事务所在全球超过150个的国家雇佣了超过20万名员工。德勤为各行各业的公私客户提供审计、税务、顾问和财务咨询服务。全球联网使德勤可以为其客户提供世界级的才能和优质的服务，帮助他们面对最复杂的挑战。

德勤遍布全球的成员事务所有近45个合伙人，以及超过4千名的房地产专家。





当地方法

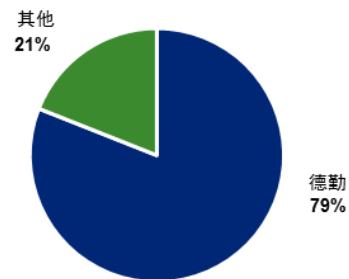
Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza S.C. ("GYRU") 是德勤Touche Tohmatsu Limited在墨西哥的成员事务所，其业务是由GYRU及其子公司提供的。GYRU 是全国领先的专业服务事务所。超过5400名员工，在22个城市，运用跨领域的工作方式，为其客户提供包括审计，税务和法律顾问及金融咨询服务。连续九年，德勤被墨西哥慈善中心 (CEMEFI) 评为“公认富有社会责

任感企业”同时被“最佳就业场所机构”评为墨西哥最佳就业场所之一。

我们在墨西哥国内的网络遍布于墨西哥主要城市之间：阿瓜斯卡连特斯，坎昆，塞拉亚，奇瓦瓦，华雷斯城，墨西哥城，库利亚坎，瓜达拉哈拉，埃莫西，莱昂，马萨特兰，梅里达，墨西卡利，穆克鲁瓦，蒙特雷，诺加利斯，普埃布拉，克雷塔罗，雷诺萨，圣路易斯波托西，蒂华纳和托雷翁。

关于德勤墨西哥：

- 墨西哥最大的专业服务事务所
- 超过5,400个专家和250个合伙人
- 覆盖全国22个城市
- 优质顾问团队
- 提供跨领域服务
- 连续九年，德勤被墨西哥慈善中心(CEMEFI)评为“公认富有社会责任感企业”
- 被“最佳就业场所机构”评为墨西哥最佳就业场所之一



根据2013年的 Expansión 500 报导，墨西哥最重要的100家公司里，79家聘用我们的服务并采纳我们的建议。

Universe: Deloitte Client Base and Expansión 500, 2013.

联系方式:

Juan Carlos Quero

合伙人

+52 (55) 5080 6300

iquero@deloittemx.com

Bruce D. Greenberg, FRICS, MAI, SRA, ASA

主管

+52 (55) 5080 7504

brugreenberg@deloittemx.com

Benjamin D. Greenberg

主管

+52 (55) 5080 71 16

bengreenberg@deloittemx.com

Gonzalo Gómez

税务及法律服务合伙人

+52 66 46227950

gogomez@deloittemx.com

David Chen Chung, 陈忠智

墨西哥中国服务组合伙人

+52 65 66886568

davidchen@deloittemx.com

Amy Liang, 梁怡芳

墨西哥中国服务组经理

+52 55 50807659

amyliang@deloittemx.com

Xiao Cheng, 程霄

墨西哥中国服务组高级专员

+52 55 50807338

xcheng@deloittemx.com

Deloitte refers to one or more of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, a UK private company limited by guarantee, and its network of member firms, each of which is a legally separate and independent entity. Please see www.deloitte.com/mx/aboutus for a detailed description of the legal structure of Deloitte Touche Tohmatsu Limited and its member firms.

Deloitte provides audit, tax, consulting, and financial advisory services to public and private clients spanning multiple industries. With a globally connected network of member firms in more than 150 countries, Deloitte brings world-class capabilities and high-quality service to clients, delivering the insights they need to address their most complex business challenges. Deloitte has more than 200,000 professionals, all committed to becoming the standard of excellence.

As used in this document, "Deloitte" means Galaz, Yamazaki, Ruiz Urquiza, S.C., which has the exclusive legal right to engage in, and limit its business to, providing auditing, tax consultancy, financial advisory, and other professional services in Mexico, under the name "Deloitte".

This publication contains general information only, and none of Deloitte Touche Tohmatsu Limited, its member firms, or their related entities (collectively the "Deloitte Network") is, by means of this publication, rendering professional advice or services. Before making any decision or taking any action that may affect your finances or your business, you should consult a qualified professional adviser. No entity in the Deloitte Network shall be responsible for any loss whatsoever sustained by any person or entity who relies on this publication.